

Traiter le phénomène de

la cabanisation

sur le littoral du Languedoc-Roussillon

43 fiches pour l'action

COMPRENDRE

DIAGNOSTIQUER

AGIR

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Guide pour l'action, mode d'emploi

Ce guide s'articule en 3 grands volets, illustrés en 3 couleurs

COMPRENDRE
DIAGNOSTIQUER
AGIR

Dans le volet AGIR, trois grands thèmes sont traités :

Prévenir
Empêcher l'émergence ou la progression du phénomène est une priorité absolue.

Résorber
ou
Régulariser
Ces deux possibilités sont offertes.

Les grands axes présentés dans ce document renvoient à des "fiches actions".
Les renvois aux fiches sont effectués en caractères gras, en italique et soulignés.
Les fiches contenues dans ce deuxième document sont numérotées de 1 à 43 et utilisent les mêmes codes couleurs.

Exemple : *Diagnostic territorial* ***Fiche 1***

Ce guide se présente aussi en version interactive sur CD-Rom, avec des liens du texte aux fiches.

La Mission Littoral remercie la Compagnie BRL pour sa contribution à cette étude





Sommaire

Traiter le phénomène de
la cabanisation
sur le littoral du Languedoc Roussillon

43 fiches pour l'action, sommaire



Le diagnostic territorial



Le diagnostic territorial concernant la cabanisation comprend quatre phases essentielles.

1 Recensement inventaire

Pourquoi ?

Pour connaître précisément le nombre d'unités de cabanes, leur localisation, leur organisation et leur impact paysager, leurs équipements, les risques sanitaires...

Comment ?

Repérage à partir de photos aériennes, puis reconnaissance sur le terrain.
Report des informations sur carte IGN ou plan cadastral, constitution d'une photothèque (une photo pour chaque cabane).

Qui ?

Employés communaux, garde-champêtre, bureau d'études...

Remarque

Souvent, le phénomène est bien connu du personnel des services techniques communaux, qui constitue la meilleure source d'information avant d'opérer sur le terrain.

2 Analyse de la situation au regard des lois d'urbanisme, des risques, de la protection du patrimoine et des ressources

Pourquoi ?

Connaître le cadre de l'illégalité, les risques éventuels d'insalubrité, d'inondation ou d'incendie et les atteintes portées à l'environnement.

Comment ?

Constitution d'une base de données et de photographies et d'un système d'information géographique avec :

- chaque cabane numérotée,
- zonage du PLU/POS ou carte communale,
- zones du PPR (incendie ou inondations),
- espaces remarquables, sites inscrits, sites classés, coupure d'urbanisation...
- zone de protection des monuments historiques,
- ZNIEF, Natura 2000, ZICO, Directive Habitat,
- zonages de protection des périmètres de captage,
- réseaux existants,
- voirie,
- zones de préemption.

Qui ?

La Commune ou la structure intercommunale, si elle dispose des équipements informatiques requis, ou un Bureau d'études...



Remarque

Dès cette phase, les grandes tendances d'actions peuvent être déterminées.

La base de données, les photographies et le SIG doivent être mis à jour suite à des visites annuelles des sites de cabanes.

3. Analyse historique

Pourquoi ?

Connaître et comprendre comment le développement du phénomène s'est opéré, quelle a été l'attitude des précédentes municipalités, quelles actions ou études ont déjà été réalisées, quels ont été les points de blocage...

Comment ?

- Interview de personnes ressources (personnel communal, personnes âgées, cabaniers)
- Recensement des études et inventaires déjà réalisés
- Relevé des infractions verbalisées ou régularisations effectuées
- Récolte des informations auprès des services contentieux (DDAF, DDE, DIREN...)

Qui ?

La Commune, la structure intercommunale, un Bureau d'études.

Remarque

Cette phase peut permettre une mise à jour des dysfonctionnements passés (sur le plan relationnel, juridique...).

4. Rencontre et dialogue avec les cabaniers

Pourquoi ?

Identifier les personnes, établir le contact, connaître les structures familiales, le type d'utilisation de la cabane, la situation sociale des cabaniers, l'organisation des cabaniers (associations).

Comment ?

Solliciter un entretien avec le président de l'association des cabaniers, si elle existe, ou rencontrer sur place les occupants.

Qui ?

Employés communaux, garde champêtre, Bureau d'études, Police municipale.

Remarque

Cette phase n'est pas la plus simple, mais elle demeure indispensable en amont de toute action. Elle permet de faire circuler l'information.

5. Expériences existantes

Le SIEL, Syndicat Mixte des Etangs Littoraux, qui intervient sur les étangs palavasiens a finalisé ce diagnostic.

Contact

Juliette PICOT
Chargée de mission **SIEL**
BP 308
34113 FRONTIGNAN LA PEYRADE
Tel : 04.67.18.51.68
Fax : 04.67.18.51.86





Le diagnostic par unité de cabane

N° DE CABANE (= NUMÉRO DE FICHE)

N° de parcelle

Adresse, quartier ou lieu-dit

LES OCCUPANTS

Nom

Adresse

Statut	Locataire	❑	Propriétaire ❑	Autre ❑
Habitat	Principal	❑	Secondaire ❑	
Catégorie sociale des occupants			Tranche d'âge	

Actifs ❑ Retraités ❑ En recherche d'emploi ❑ Gens du voyage ❑

Autre ❑

Regroupement dans une association Oui ❑ Non ❑

Si oui, nom de l'association

LA CABANE

Type

Caravane ❑	Mobil-home ❑	Mixte ❑	Moyens de mobilité, Oui ❑ Non ❑
Maison en dur ❑	HLL / Chalet ❑	Autre ❑	

Matériaux

Etat de la cabane	Neuve ❑	Récente ❑	Mauvais état ❑	Abandonnée ❑

Date d'implantation Surface de la construction

Intérêt patrimonial

construction très ancienne, valeur historique ou culturelle, oui ❑ non ❑

Si oui justifier

Type d'infraction relevée

Défaut de permis de construire	❑
Zone inconstructible	❑
Stationnement de plus de trois mois (caravanes)	❑
Défaut de déclaration de clôture	❑
Sanitaire (rejet)	❑
Autre	



Le site d'implantation

Zonage du POS ou du PLU

Zonage Loi Littoral

❑ Coupure d'urbanisation

❑ Espace remarquable

❑ Bande des 100m hors des secteurs urbanisés

Zone à risque

❑ Incendie *Zonage PPR*

❑ Inondation *Zonage PPR*

❑ Autre risque

Compris dans un périmètre de protection ou d'inventaire

❑ ZNIEFF ❑ ZICO ❑ Natura 2000/ZPS/ZSC Site inscrit ❑

❑ Site classé ❑ ZPPAUP ❑ Monument Historique

Distance par rapport au bourg

Etat des chemins d'accès

❑ Bon ❑ Moyen ❑ Mauvais

Praticabilité pour les secours

❑ Bon ❑ Mauvais

Équipement

Equipements publics existants

❑ EDF ❑ Téléphone ❑ Eau potable ❑ Assainissement collectif

❑ Autres (boites aux lettres...)

Forage

❑ Oui ❑ Non

Si oui ❑ Déclaré ❑ Non déclaré

Assainissement autonome

❑ Oui ❑ Non

Si oui quel type (épandage, fosse...)

Antenne de télévision ❑ Oui ❑ Non

Ramassage des ordures ❑ Oui ❑ Non

Taxe ou impôt éventuellement perçu

❑ Ordure ménagère ❑ Participation pour service rendu ❑ Autre

Cas particulier





Les jardins familiaux

La Fédération Nationale des Jardins Familiaux fédère plus de deux cents associations et groupements de jardins ouvriers et familiaux.

Ceux-ci consistent en la mise à disposition de parcelles, afin de réaliser des cultures potagères pour les besoins d'une famille. Il s'agit généralement de parcelles regroupées appartenant à la Collectivité (Mairie, association, société HLM). Mais aujourd'hui, beaucoup sont des terrains privés. En principe, les seules constructions autorisées sont les cabanes destinées aux outils, mais on observe une très forte dérive qui aboutit à l'extension des constructions et à leur aménagement en résidence secondaire. La parcelle n'est d'ailleurs souvent plus cultivée. Le statut de jardin familial est, dans ce cas, inapproprié et les occupants ne devraient plus s'en prévaloir.

Attention
On a pu observer, dans d'autres régions de France, que des promoteurs indélicats créaient des structures de type jardins familiaux avec revente de parcelles clôturées et en partie aménagées et qui sont, de toute évidence, destinées à l'aménagement de cabanes ou à l'installation de mobil-home. Les aménageurs se gardent bien d'apporter des précisions sur la législation dans ce domaine.

Fédération Nationale des Jardins Familiaux
11 rue Desprez
75014 Paris
Tél. 01 45 40 40 45
Fax. 01 45 40 78 90





Le coût des études



Le coût des études est dépendant du degré d'implication de la Collectivité dans le projet. Les deux cas de figure les plus probables sont les suivants :

- la mise à disposition du personnel communal avec, si nécessaire, l'embauche d'une personne chargée du dossier cabanisation,
- l'emploi d'un Bureau d'études (BE) spécialisé, qui pourrait suivre le dossier dès la phase diagnostic.

La taille du projet peut justifier la combinaison des deux cas de figure, car le personnel communal peut ne pas disposer d'outils adaptés (comme le SIG) ni des compétences de projet et le Bureau d'étude aura besoin d'un interlocuteur privilégié pour la formation du comité de pilotage, l'organisation des réunions et la récolte des informations.

Phase diagnostic

Fiche 1

Le diagnostic territorial pourra être réalisé par le personnel communal ou/et par un Bureau d'études, en fonction du degré d'intervention et du niveau de précision souhaité. S'il est nécessaire de faire appel à un Bureau d'études, le coût du diagnostic dépendra de la taille du territoire à couvrir, du niveau de diagnostic choisi, du nombre de cabanes à recenser et des informations qui auront déjà été recueillies au cours d'études ou de relevés précédents. Il est toutefois difficile d'imaginer qu'une telle étude puisse avoir un coût inférieur à 15 000 euros HT. Elle pourrait même atteindre facilement le prix de 30 000 euros HT et plus, si aucune campagne n'a déjà été effectuée précédemment et si le territoire à couvrir est vaste.

Le choix du Bureau d'études, suite à un appel d'offre adapté, devra être effectué en fonction de critères dont certains peuvent s'avérer essentiels, comme, par exemple, la disponibilité pendant la saison d'occupation des cabanes, c'est-à-dire le week-end et les périodes de vacances, ou l'équipement informatique concernant notamment le Système d'Information Géographique (SIG).

Phase projet

La mission à effectuer s'étalera sur une période plus ou moins longue, pouvant atteindre plusieurs années, mais avec des temps morts durant, par exemple, les périodes de réflexion pour le choix des solutions envisageables ou les acquisitions foncières.

Cette phase peut être prise en charge par du personnel communal. Si le choix porte sur un Bureau d'études, son intervention pourra se découper en plusieurs phases (le diagnostic ayant déjà été réalisé). Le coût d'intervention peut difficilement être inférieur à 50 000 euros HT, celui ci pouvant être découpé en plusieurs tranches avec des phases optionnelles.

Aides financières

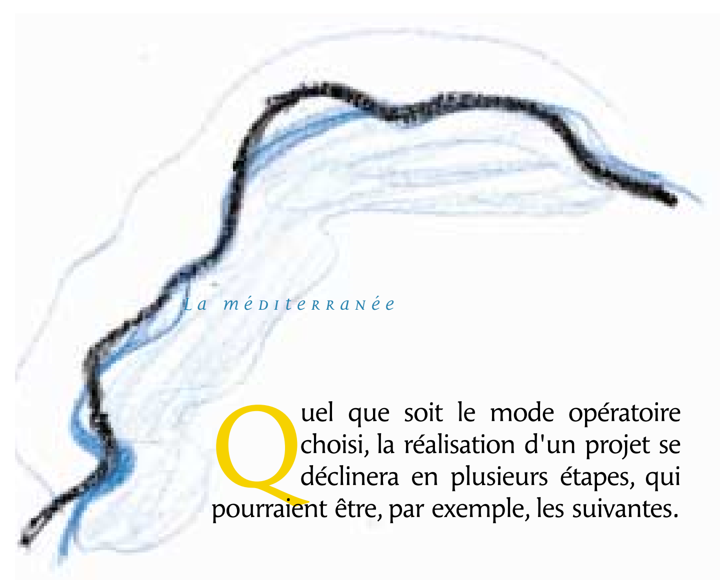
Subventions de l'Etat, du Département, de la Région ou de l'Agence de l'Eau, en fonction de la thématique du projet, participation du *CAUE* pour les études paysagères et les cahiers des charges.

Fiche 37





Les étapes d'un projet opérationnel



Quel que soit le mode opératoire choisi, la réalisation d'un projet se déclinera en plusieurs étapes, qui pourraient être, par exemple, les suivantes.

ÉTAPE 1.

Création d'un Comité de pilotage. Constitué de personnes concernées et/ou compétentes, il suivra l'élaboration de l'ensemble des phases. Ce Comité ne devra pas être trop important, afin d'alléger la procédure.

ÉTAPE 2.

Les acteurs conviennent d'un programme d'action et élaborent un cahier des charges, afin de sélectionner un Bureau d'études qui se chargera d'élaborer et de suivre le projet.

ÉTAPE 3.

L'appel d'offre sur le cahier des charges est lancé pour sélectionner une équipe.

ÉTAPE 4.

L'équipe réalise un diagnostic. Il est à noter que le diagnostic a parfois été réalisé, lors d'études précédentes ou effectuées par les services de la Commune. Le Bureau sélectionné se contentera alors de valider les informations, de les compléter si nécessaire et éventuellement de créer un système d'information géographique (SIG).

ÉTAPE 5

L'équipe de travail élaborera des propositions, qui pourront être le résultat d'une combinaison d'actions sur un ou plusieurs secteurs.

ÉTAPE 6

Après concertation, un mode d'action est choisi sur le ou les secteurs sélectionnés. Il convient alors de communiquer sur la stratégie d'action *(l'information et la sensibilisation).* *Fiche 6*

ÉTAPE 7

Déroulement de l'opération suivant un calendrier prévisionnel qui aura été élaboré par le Bureau d'études en concertation avec le Comité de pilotage.

ÉTAPE 8

Le contrôle et la verbalisation permettent de maintenir le cap vers les objectifs fixés.

ÉTAPE 9

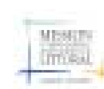
L'enquête de suivi permet d'évaluer le résultat des actions menées.

ÉTAPE 10

Les résultats sont diffusés auprès des acteurs, afin de lancer éventuellement une autre phase d'actions, si les objectifs n'ont pas été atteints.

fiche 5

Les étapes d'un projet opérationnel





L'information, la sensibilisation, le dialogue



Dans quel but ?

L'information et le dialogue sont un préliminaire indispensable à toute action. La Commune doit informer les occupants des cabanes sur ses intentions et sur les objectifs qu'elle souhaite atteindre.

Le lancement d'une procédure, quelle qu'elle soit, sur un site de cabanes va immanquablement générer des conflits entre la Commune et les cabaniers, d'où la nécessité d'informer tous les occupants très en amont et d'ouvrir le dialogue avec eux.

Dans le cas d'une volonté d'expropriation, une des craintes majeures des propriétaires est de se voir dépossédés d'un bien dont la Commune tirerait une plus value ultérieure en réalisant une opération immobilière.

Comment faire ?

La plaquette d'information

- Elle précisera les objectifs de la Commune.
- Distribuée dans les boites aux lettres, tant aux particuliers qu'aux agences immobilières, remise aux notaires, elle présentera de façon pédagogique les règles et les lois en vigueur concernant l'implantation des caravanes, mobil-homes, chalets, habitations légères de loisirs, constructions.
- Elle apportera des précisions sur le droit de propriété et d'usage qui est très ancré en France et dont il faut rappeler régulièrement les limites. En effet, si la déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen dispose, dans son article 17, que : *"Toute personne, aussi bien seule qu'en Collectivité, a droit à la propriété"* et que *"nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété"*, le Code Civil (Art. 544) précise que *"la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, **pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et par les règlements**"*. Et c'est bien sur cette dernière notion qu'il faut apporter des informations aux propriétaires.
- Elle expliquera les risques encourus au niveau sécurité, pollution, banalisation du paysage, normes sanitaires, insuffisance d'équipements, etc. ;
- Elle énoncera l'ensemble des idées reçues de type : *"je ne dérange personne, je pollue moins que les agriculteurs..."*

Les réunions publiques

Elles sont nécessaires, car il faut convaincre les propriétaires reprochant aux Collectivités de mener leur projet sans en informer les personnes directement concernées.

Exposition et panneaux d'information

Ils permettent de sensibiliser un plus large public, les personnes qui ne sont pas encore installées mais qui en auraient l'intention, les habitants de la Commune, les vacanciers.



Encarts dans des journaux spécialisés

L'insertion d'un encart de type information et mise en garde, au milieu des annonces de ventes de terrains à camper ou de mobile homes, peut se révéler dissuasive.

C'est un outil qui a déjà été utilisé dans le Nord de la France. Un numéro vert était inséré dans les journaux gratuits, en accompagnement d'une mise en garde, au milieu des annonces de vente de terrains avec des mobils-homes. Un interlocuteur de la DDE répondait aux questions.

Qui peut le faire ?

La Commune ou la structure intercommunale porteuse du projet sera le premier acteur. Elle peut faire appel à des prestataires spécialisés en communication.

Atouts

Cela permet de recueillir des informations essentielles à l'évolution du projet, de recenser des propositions d'interventions, de démontrer les enjeux et de faire le point avec toutes les personnes concernées.

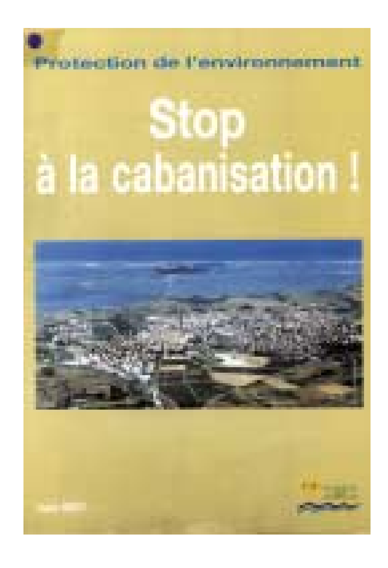
Contraintes

Toute action de communication nécessite la mobilisation d'équipes de réflexion, donc des investissements humains et financiers.

Exemples

La brochure de la Commune de Villeneuve-les-Maguelone : "stop à la cabanisation"

La plaquette de la Commune de Leucate.









La surveillance sur le terrain

Atouts

Affecter un agent à la surveillance du territoire va permettre de mieux maîtriser les problèmes de cabanisation, mais la surveillance peut également être étendue aux zones urbaines.

Sur un secteur déjà cabanisé, les personnes se sentant surveillées hésiteront avant de modifier leur installation.

Sur un secteur non cabanisé, toute action allant à l'encontre d'une tentative de cabanisation sera dissuasive.

Faiblesses

La nécessité de mobiliser une personne au moins à cette tâche, ce qui a un coût.

Comment faire ?

Il faut se rendre régulièrement dans les secteurs suspects, prendre des photos, tenir à jour un fichier où seront reportées les informations et insérer des photos. Une campagne de photos aériennes (basse altitude) peut aussi être réalisée tous les deux à trois ans (ne pas aller au-delà de trois ans, à cause de la prescription triennale), afin d'enrichir le diagnostic. Cette surveillance fournira les pièces nécessaires à une *verbalisation* efficace .

Fiche 21

Qui peut le faire ?

Le personnel communal, le garde champêtre, la Police municipale ou une personne affectée spécialement à cela et qui peut aussi s'occuper de l'ensemble des contentieux d'urbanisme sur la Commune (comme cela a été fait à Mauguio). Une structure intercommunale peut aussi affecter une personne à cette tâche. Des interlocuteurs, très présents sur le territoire communal, tel que le facteur par exemple, peuvent être une source d'informations non négligeable.







La veille foncière

Comment faire ?

Mettre en place des droits de préemption, en essayant de couvrir la totalité du territoire communal ou intercommunal.

→ *Droit de Préemption sur les Espaces Naturels Sensibles* **Fiche 11**

→ *Droit de Préemption de la SAFER sur les espaces agricoles* **Fiche 10**

→ *Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU(NA)* **Fiche 16**

→ *Droit de préemption dans les Zones d'Aménagement Différé (ZAD) pour la réalisation d'un projet spécifique* **Fiche 17**

L'ensemble des ces droits de préemption peut entrer dans le cadre d'un ***Schéma d'Intervention Foncière***, afin de coordonner les actions, articuler la vocation des secteurs et déterminer les intervenants appropriés.

Dans quel but ?

Obtenir les DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) au cours des transactions foncières et intervenir en amont sur la vente de parcelles " à cabaniser ", afin de préempter ou d'informer les nouveaux propriétaires de leurs droits et devoirs vis à vis du terrain acquis : risques naturels éventuels, interdiction de construire, de se raccorder aux réseaux...

Poursuivre les infractions, en surveillant le devenir des parcelles vendues à des particuliers.

Permettre la reconquête des espaces et leur maîtrise foncière, en appliquant un droit de préemption sur des secteurs à risques (naturels ou agricoles par exemple).

Constituer un observatoire foncier, afin d'anticiper et de définir des objectifs sur un territoire donné.

Qui peut le faire ?

→ **Concernant les terres agricoles**

La SAFER reçoit toutes les DIA et a connaissance de toutes les transactions et des données du foncier actuellement agricole. Elle assure donc un suivi du marché foncier agricole, qui peut se révéler tout à fait intéressant dans le cadre d'une politique de surveillance du foncier, tant autour d'îlots de cabanes déjà existantes que dans des zones sans cabanes. **Fiche 9**



La SAFER a mis au point des outils de veille foncière, à disposition des Communes ou Intercommunalités, dans le cadre de conventions de concours technique (ou conventions d'intervention foncière) pour l'utilisation de VISIOCAD (logiciel de veille foncière).

La SAFER peut aider les Communes à rédiger des arrêtés municipaux pour interruption du morcellement du foncier.

→ **Concernant les espaces naturels sensibles**

Fiche 14 *Le Département* exerce un droit de préemption et obtient les DIA dans les secteurs concernés. Par substitution, le Fiche 15 *Conservatoire du littoral,* puis les Communes peuvent exercer ce droit de préemption.

→ **Concernant les zones urbaines : La Commune**.

Atouts

La veille foncière permet d'intervenir en amont ou au cours des transactions, afin d'éviter notamment l'installation de nouvelles cabanes. Elle permet de suivre l'évolution du marché foncier par l'intermédiaire d'enquêtes parcellaires.

Faiblesses

Il est difficile de mettre en place une couverture totale du territoire par un droit de préemption, sans risquer de soulever une forte opposition. Cela suppose que la Commune ou l'Intercommunalité ait un projet politique et des objectifs adaptés sur son territoire, afin de répartir judicieusement les droits de préemption qui, dans l'idéal, ne devraient pas se superposer.

Il est nécessaire de constituer une instance administrative ou politique suffisamment motivée pour lancer un tel projet ou pour assister les Communes.





La SAFER



Fiche 9

La SAFER est une société anonyme soumise aux dispositions du droit commun des sociétés commerciales en général et des sociétés anonymes en particulier, hors dispositions spéciales relatives aux sociétés faisant appel à l'épargne publique.

- La SAFER est soumise à l'agrément du Ministre de l'agriculture et du Ministre de l'économie et des finances (art. L.141-6 du code rural) ;

- La SAFER ne peut avoir de but lucratif (art. L.141-7 du code rural) ;

- La SAFER exerce son activité sous le contrôle de 2 Commissaires du Gouvernement, nommés respectivement par le Ministre de l'agriculture et le Ministre chargé des finances (art. R.141-9 du code rural).

Les zones d'action de la SAFER font l'objet d'un arrêté interministériel.

La SAFER bénéficie d'un *droit de préemption* qui peut être utilisé dans le cadre de la lutte contre la cabanisation.

Fiche 10

La SAFER ne peut intervenir que sur les terres agricoles, donc non bâties. Elle achète pour rétrocéder, elle n'a pas vocation à conserver un terrain. Elle a donc un rôle majeur à jouer dans une politique de prévention de l'installation de cabanes et de stabilisation du foncier. En effet, si elle achète une parcelle cabanisée dans l'objectif de le rétrocéder après avoir détruit la cabane, son investissement sera supérieur au coût de revente du terrain agricole. Son intervention se justifie donc plus particulièrement en amont de la cabanisation.

Pour être efficacement mobilisée, la SAFER doit être sollicitée dans les premières phases de la réflexion foncière. Celle-ci doit répondre à un certain nombre de questions clés : quels sont les espaces dont on souhaite maintenir la vocation agricole ? Quels sont les espaces dont il faut dès aujourd'hui penser l'évolution vers l'urbanisation ?



Qui contacter ?

Direction Régionale de la SAFER
Domaine de Maurin
CS 41013
34973 LATTES CEDEX
Tél. 04 67 07 10 80 - Fax 04 67 27 21 57

GARD
Mas de l'agriculture
1120, route de Saint Gilles
30000 NIMES
Tél. 04 66 04 99 30 - Fax 04 66 29 74 52

HÉRAULT
Domaine de Maurin
CS 41013
34973 LATTES CEDEX
Tél. 04 67 07 10 70 - Fax 04 67 07 10 91

AUDE
ZA de Sautès à Trèbes
11890 CARCASSONNE CEDEX
Tél. 04 68 47 70 70 - Fax 04 68 47 55 60

PYRÉNÉES ORIENTALES
Maison de l'agriculture
19, avenue de Grande Bretagne
66025 PERPIGNAN CEDEX
Tél. 04 68 51 91 91 - Fax 04 68 34 60 4





Le droit de préemption de la SAFER



DANS QUEL BUT

Fiche 9

La SAFER achète et rétrocède les terres agricoles, non bâties.

Les pouvoirs publics ont accordé aux SAFER la possibilité d'acquérir en priorité, dans certaines conditions, les propriétés agricoles mises en vente.

La préemption s'exerce dans un cadre légal, avec une motivation précise, et requiert l'accord des Commissaires du Gouvernement.

La SAFER dispose de trois possibilités pour effectuer une préemption, conformément à l'article L. 143 –2 du Code Rural .

1 La préemption se fondant sur des objectifs "classiques" de restructuration d'exploitation agricole, d'installation d'agriculteurs..., permet d'assurer un usage agricole pérenne du foncier concerné (bâti et non bâti) en l'attribuant à un exploitant agricole soumis à un cahier des charges sur une durée d'au moins dix ans.
La Commune peut éventuellement se voir attribuer ce bien, sous réserve qu'elle consente un bail à long terme à un exploitant choisi par les instances de la SAFER.

2 La préemption motivée par "la lutte contre la spéculation foncière" induisant la réalisation d'une "offre d'achat", c'est-à-dire la proposition d'un prix beaucoup plus modéré par la SAFER, le vendeur ayant la possibilité, en cas de désaccord , de retirer son bien de la vente.

Cette possibilité permet une action de fond efficace dans la durée, sur des zones dont la Commune souhaite préserver le caractère d'espace naturel et rural, en décourageant de fait toute tentative de recherche d'acquéreurs ayant pour projet de réorienter l'affectation du foncier (installation de cabane , de caravane...).

3 La préemption fondée sur "la protection des paysages et de l'environnement" :

- pour éviter des opérations susceptibles d'affecter l'environnement dans des secteurs délimités ayant fait l'objet d'une enquête d'utilité publique et se traduisant par l'inscription de dispositions spécifiques de protection dans le PLU (zone ND, par exemple), pour le cas de figure le plus simple,

- sur proposition du Directeur de la DIREN, d'un Parc Naturel ou du Conservatoire de l'Espace Littoral, pour répondre à des enjeux spécifiques lorsque le projet de remise en valeur des paysages et de l'environnement ne s'inscrit pas dans une opération soumise à enquête publique.

Ces possibilités d'intervention peuvent se traduire soit par une attribution au profit d'un exploitant agricole (soumis à un cahier des charges environnemental), soit par une attribution directe à la Commune.



COMMENT FAIRE ?

Le droit de préemption des SAFER leur est attribué par décret et pour une période limitée et renouvelable. Il s'exerce, en général, sur le territoire de leur zone d'action, à l'exception des zones urbaines inscrites aux documents d'urbanisme, des zones à urbaniser et des zones d'aménagement.

Dans chaque département, le Préfet détermine les zones où se justifie l'octroi d'un droit de préemption et la superficie minimale à laquelle il est susceptible de s'appliquer.

Les SAFER utilisent la préemption avec mesure, lui préférant la négociation amiable avec les différents partenaires : elle ne concerne, en moyenne, que 10% du total des surfaces acquises par les SAFER. En aucun cas, la SAFER ne peut exproprier, ni obliger qui que ce soit à vendre ou à acheter.

Le caractère onéreux de l'aliénation suffit pour ouvrir le droit de préemption de la SAFER : vente de gré à gré, adjudication volontaire, adjudication forcée.

Les apports en société sont aussi soumis au droit de préemption, sauf certains apports faits aux groupements fonciers agricoles ou aux groupements fonciers ruraux.

Dans certaines conditions très strictement définies, les échanges de biens ruraux, les ventes en viager, les cessions avec réserve d'usufruit, les cessions d'usufruit ou encore les biens compris dans les plans de cession d'entreprise, suite à un redressement ou une liquidation judiciaire, sont exclus du droit de préemption des SAFER.

Les immeubles soumis au droit de préemption des SAFER sont des fonds ou des terrains à vocation agricole et certains bâtiments ruraux. Le caractère agricole est reconnu, lorsque les terrains peuvent faire l'objet d'un remembrement rural.

Ainsi échappent au droit de préemption des SAFER :

- les terrains ayant une utilisation sans rapport avec un usage agricole ou forestier ;
- les terrains constituant les dépendances d'habitations n'appartenant pas à une exploitation agricole ;
- les surfaces boisées, sauf si elles sont mises en vente avec d'autres parcelles dépendant de la même exploitation agricole ;
- les terrains destinés à la construction ou à des aménagements industriels, les terrains destinés à l'extraction de substances minérales, les jardins familiaux.

Le droit de préemption ne peut pas être utilisé lors de transactions impliquant notamment :

- des cohéritiers, des proches parents ou des co-indivisaires du vendeur,
- un fermier ou un métayer exploitant le fonds depuis plus de trois ans,
- un agriculteur exproprié.

Pour chaque transaction portant sur des biens agricoles, les notaires transmettent à la SAFER une notification ou Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) spécifiant la nature et la localisation du bien, les noms et qualités de l'acquéreur et du vendeur, ainsi que le prix de vente. La SAFER dispose d'un délai de réponse de deux mois, qui peut être réduit en cas de demande de procédure accélérée acceptée par la SAFER.



La SAFER met alors en œuvre un processus de consultation.
Si elle envisage un aménagement meilleur que celui prévu par le simple jeu du marché, elle peut instruire un dossier de préemption auprès des Commissaires du Gouvernement. Cette instruction ne peut se faire que si la demande relève d'un des objectifs énumérés et présente un intérêt majeur.

Le Conseil d'Administration décide ensuite de la rétrocession ; les candidats non retenus, ainsi que l'acquéreur initial, sont informés par écrit de la motivation du choix de la SAFER et de la destination du bien.

Atouts

L'opportunité de réaliser un projet prenant en compte l'ensemble du territoire, avec l'aide d'un organisme qui appuiera les opérations sur le plan financier et technique.

Le fait que les parcelles acquises par la SAFER ne rentrent pas dans le Domaine Public et puissent être rétrocédées.

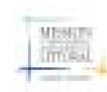
Faiblesses

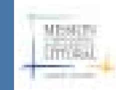
En l'état des réglementations, la SAFER ne peut, par définition, exercer son droit de préemption que sur un bien ayant conservé une vocation agricole ou d'espace naturel.

Les mutations à titre gratuit sont exclues du droit de préemption : les donations sont donc soustraites au droit des SAFER. Certaines transactions de parcelles cabanisées peuvent être incontrôlables.

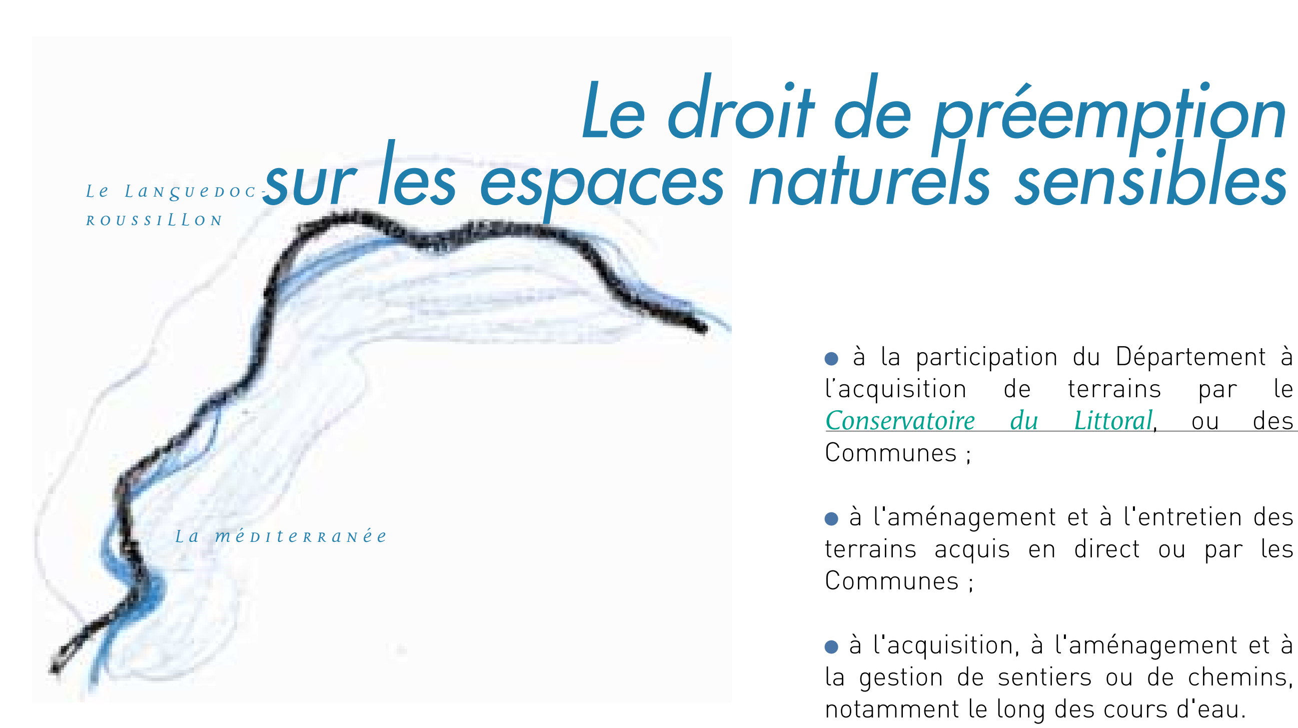
Qui contacter ?

Représentations régionales et départementales de la SAFER.





Le droit de préemption sur les espaces naturels sensibles



Dans quel but ?

Le droit de préemption des espaces naturels sensibles a pour objet la préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en vue de leur ouverture au public. Il s'exerce sur des zones A et N des PLU (ex NC et ND des POS).

Comment faire ?

Le *Département* institue une taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), qui doit lui permettre notamment d'acquérir des terrains et de les aménager en vue de leur ouverture au public. Cette taxe est prélevée sur l'ensemble des constructions sises sur le territoire départemental. Le produit de la taxe est affecté :

- à l'acquisition, par le Département, de terrains, par voie amiable, expropriation ou préemption, dans les zones définies ci-dessus ;
- à la participation du Département à l'acquisition de terrains par le *Conservatoire du Littoral*, ou des Communes ; Fiche 15
- à l'aménagement et à l'entretien des terrains acquis en direct ou par les Communes ;
- à l'acquisition, à l'aménagement et à la gestion de sentiers ou de chemins, notamment le long des cours d'eau.

Selon l'article L.142-3 du Code de l'Urbanisme, les Départements ont la faculté d'instituer des zones de préemption, en concertation avec les Communes concernées. Lorsque la Commune est couverte par un plan d'occupation des sols, l'avis du Conseil Municipal doit obligatoirement être pris en compte. Dans le cas contraire, le Conseil Général peut passer outre, avec l'accord du Préfet.

L'exercice de ce droit de préemption est analogue à celui du droit de préemption urbain, mais il peut être délégué au Conservatoire du littoral, à l'Etat ou à une Collectivité territoriale. De plus, le Conservatoire du littoral, les Etablissements publics de coopération intercommunale et les Communes concernées peuvent se substituer au Département dans l'exercice de son droit de préemption.

Le droit de préemption s'exerce dès réception, par le Département ou l'établissement délégué, de la Déclaration d'Intention d'Aliéner un bien, qui ouvre un délai de deux mois pour y répondre. Si le Conseil Général ne souhaite pas acquérir le bien, il transmet la DIA au Conservatoire du littoral qui dispose de 15 jours pour se positionner. Puis ce dernier transmet la DIA à la Commune, qui



dispose également de 15 jours de réflexion. Le délai d'action est donc court (3 mois). L'utilisation de ce droit de préemption nécessite, par conséquent, une réflexion préalable et la définition de secteurs d'intervention prioritaire.
Ensuite, la procédure de préemption évolue autour de la fixation du prix du bien à acquérir. Cette fixation peut se faire à l'amiable ou devant les tribunaux.

fiche 20
Après acquisition, *(Prix des terrains)* les terrains passent dans le Domaine Public de la Collectivité, pour le Département ou la Commune, ou dans le Domaine Public de l'État, pour le Conservatoire du littoral. Ils deviennent inaliénables.

Qui peut le faire ?

Le Département, le Conservatoire du littoral ou les Communes.

Atouts

L'opération peut s'étaler sur plusieurs années et se réaliser en douceur par rapport aux procédures d'expropriation qui sont traumatisantes.

Faiblesses

La durée de l'opération est aussi une faiblesse, dans le sens où elle rend l'action publique peu lisible sur le long terme.

Ces opérations sont coûteuses, du fait des acquisitions, mais aussi parce que les espaces doivent être aménagés en vue de leur ouverture au public. La Collectivité doit prendre ses responsabilités en matière de gestion des sites.
De plus, la préemption ne conduit pas systématiquement à l'acquisition.

Qui contacter ?

GARD
Conseil Général

HÉRAULT
Direction de l'Agence Foncière du Département de l'Hérault

AUDE
Conseil Général

PYRÉNÉES-ORIENTALES
Conseil Général



Résorption des cabanes à Villeneuve-les-Maguelone



Historique du développement des cabanes

Vers les années 60, à l'époque de la Mission Racine, la viticulture était en récession. La prime à l'arrachage a favorisé l'abandon de parcelles viticoles, que les agriculteurs vendaient alors à des Dijonnais ou des Grenoblois. Ces derniers utilisaient la parcelle, où un mazet préexistait parfois, pour y passer leurs vacances en été. Peu à peu, les mazets se sont agrandis, des terrasses ou abris ont été construits sans autorisation. Les terrains de loisirs ont été revendus, des maisonnettes ont été bâties. Rien n'a été fait pour aller à l'encontre de ces constructions illégales, jusqu'en 1995.

Situation avant action

En 1995, les élus ont décidé d'engager des actions à l'encontre des cabanes qui menacent le territoire, notamment sur le plan environnemental et paysager. 600 cabanes ont été recensées.

Les propriétaires se composent de Dijonnais et Grenoblois, de gens du voyage sédentarisés, de marginaux à la recherche d'un habitat proche de la nature. La plupart occupent leur cabane (mazet transformé, mobile home, chalet, caravane) de façon saisonnière et il s'agit d'un habitat permanent pour 10% des cabanes. Parmi ces occupants permanents, certains ont une bonne situation financière et d'autres sont dans des situations de grande précarité.

Une partie des cabanes dispose de l'alimentation électrique. Beaucoup ont un forage, certaines ont un système d'assainissement individuel, mais beaucoup rejettent directement dans le milieu naturel.

Les cabanes occupent des zones ND ou NC du PLU, certaines sont sur le site classé en bordure des étangs. Beaucoup sont en zone inondable.

Outils de résorption utilisés

L'outil choisi est celui de la politique foncière, au travers de l'acquisition foncière. Un schéma d'action foncière avec la définition de zones de préemption a été mis au point par la Commune, la SAFER, le Conservatoire du littoral, le Département (AFDH). Les terrains sont rachetés progressivement à l'amiable ou par préemption. Après acquisition des terrains, les cabanes sont systématiquement détruites (50 cabanes ont été détruites).



Difficultés rencontrées

Il y a des conflits entre les propriétaires des cabanes et la Commune, dès lors qu'une demande de travaux est rejetée ou lors des ventes, en raison du prix.
La Commune dispose d'une capacité financière limitée pour mener à bien son action. Une parcelle avec un mazet revient à 15 000 euros (achat du terrain avec mazet + démolition). Un budget de 150 000 euros est voté chaque année par la Commune pour lutter contre la cabanisation. Les terrains sont rachetés au prix de 1 euro environ, alors qu'ils ont été vendus autrefois à 50 F/m^2. Un terrain avec forage peut être racheté jusqu'à 1,80 euro /m^2.

Certaines parcelles sont abandonnées et l'on ne parvient pas à retrouver le propriétaire.

Dans certains cas, des permis de construire ont été accordés, il n'y a aucun moyen d'action. La Commune est demandeuse d'outils juridiques.

Durée de la procédure

C'est une méthode très longue, en raison du coût que cela engendre. Elle a démarré depuis 10 ans et commence tout juste à porter ses fruits.

Organismes associés

Fiche 9 La *SAFER*,
la Commune,
Fiche 15 *le Conservatoire du Littoral*,
Fiche 14 *le Département.*

Résultats obtenus à ce jour

50 cabanes détruites.

Poursuite de l'action

Des procès sont en cours.

La Commune, la SAFER, le Conseil Général et le Conservatoire du Littoral poursuivent leur politique d'acquisitions foncières.

Personnes ressources

Monsieur Henri VIOLS
Adjoint à l'environnement
Mairie de Villeneuve-les-Maguelone

FICHE 13



L'expropriation



Dans quel but ?

L'expropriation est une procédure qui permet à une Collectivité, à l'Etat ou à un établissement public d'Etat, d'obliger une personne privée à lui céder son bien immobilier, en échange d'une indemnité. Une expropriation ne peut avoir lieu que pour une opération d'utilité publique ou pour des opérations privées ayant d'importantes retombées sur la Collectivité.

Comment faire ?

Déroulement

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, permettant notamment de présenter l'objet de l'enquête et le périmètre concerné et de recueillir les observations du public.

- Déclaration d'utilité publique (DUP) de un an à 18 mois après l'enquête ; elle précise le délai pendant lequel les expropriations doivent être réalisées (généralement un délai entre 5 et 10 ans qui peut être prolongé une fois).

- Enquête parcellaire, afin d'identifier les biens à acquérir et leur propriétaire.

- Arrêté de cessibilité déterminant l'ensemble des biens qui doivent être expropriés.

- Transfert de propriété, soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge de l'expropriation, si le propriétaire à formulé une contre-proposition de prix.

- Fixation et versement des indemnités.

Liste des opérations d'utilité publique les plus fréquentes :

- Les "opérations grand site", qui concernent les sites dit " sites sanctuaires " qui sont à " caractère essentiellement naturel, de grande notoriété, socialement consacrés, cette reconnaissance sociale se traduisant par une forte fréquentation " (Extrait de "Vaut le détour, les grands sites", ATEN 1999).

- Les grands travaux d'infrastructure de type autoroute, ligne TGV ou toute opération ayant des retombées nationales et donc concernant l'intérêt général.

- Les opérations locales ayant d'importantes retombées pour la Collectivité : création de logements, d'une zone d'activités économiques, etc. Dans ce dernier cas, il est difficile de justifier le délogement des occupants sans maintien sur place ou au moins dans la zone étudiée. Les opérations d'aménagement doivent, de toute façon, respecter les principes de la loi littoral et aucune logique locale ou nationale ne permet de déroger à cette règle.



Qui peut le faire ?

La Commune, le Département, l'Etat.

Atouts

C'est le moyen d'agir le plus radical et le plus efficace.

Faiblesses

Toute la question tient à la réalité de l'opération d'utilité publique et aux possibilités d'indemnisation des propriétaires. La majeure partie des conflits provient de la mise en question de l'intérêt public et de la faiblesse des indemnités proposées.

Ce type de procédure a un coût (acquisition et nettoyage des parcelles) qu'il faut pouvoir estimer en amont. Le coût réel n'est malheureusement connu qu'à l'issue de la procédure judiciaire et l'écart avec les premières estimations peut être sensible.





Le Département

Le Département a une compétence concernant la préservation des sites, des paysages, des milieux naturels, des champs naturels d'expansion des crues et la sauvegarde des habitats naturels. A ce titre, il peut élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles.

Pour agir, le Département peut instituer une taxe, la Taxe Départementale Espaces Naturels Sensibles, récoltée sur les permis de construire, qui permettra notamment l'acquisition, par voie amiable, par expropriation, ou par exercice du droit de préemption, de terrains, sous réserve de leur ouverture au public. Ce droit de préemption peut être délégué par le Conseil Général à d'autres organismes.

Le Conseil Général pourra également intervenir dans l'acquisition, l'aménagement et la gestion de terrains pour aider le Conseil Général du littoral, mais aussi les Communes.

Le Département peut créer des *zones de préemption*, après avis des Conseils Municipaux, ce qui lui permettra de recueillir les déclarations d'intention d'aliéner et d'exercer éventuellement son droit de préemption.

fiche 11

Les terrains acquis devront être aménagés, afin de permettre leur ouverture au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Toutefois, les aménagements doivent rester légers, de manière à ne pas compromettre la protection des espaces naturels.





Le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres



Aux termes de l'article L332-1 du Code de l'Environnement, le Conservatoire a pour mission de mener, "après avis des conseils municipaux et en partenariat avec les Collectivités territoriales intéressées, une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral et de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique."

L'objectif à long terme du Conservatoire est d'assurer la protection de 200.000 ha de l'espace littoral, représentant le tiers "sauvage" soustrait à l'urbanisation. Sa zone de compétence couvre plus de 4 millions d'hectares sur l'ensemble des cantons côtiers.

Les terrains acquis sont classés dans le domaine propre du Conservatoire, ce qui leur confère un statut de domaniabilité publique (inaliénabilité, imprescriptibilité). Les modes d'acquisition sont multiples : dons, legs, dation, acquisition amiable, par préemption, par expropriation.

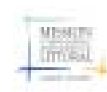
Conformément à la loi du 10 juillet 1975, le Conservatoire ne gère pas lui-même ses terrains, mais en confie la gestion aux Communes ou à leurs groupements. L'action du Conservatoire s'inscrit ainsi dans un partenariat obligé avec les Collectivités territoriales.

L'ouverture des terrains à la fréquentation du public est un objectif général, dans le respect des équilibres écologiques. En Languedoc-Roussillon, environ 20 % des surfaces acquises concernent des terres agricoles sur lesquelles les exploitations respectueuses de l'environnement sont maintenues.

En ce qui concerne la lutte contre la cabanisation, le Conservatoire se heurte, comme les autres partenaires, au problème de renchérissement des terrains cabanisés. La reconquête des secteurs cabanisés ne peut être une priorité de l'action foncière du Conservatoire, compte tenu des coûts d'acquisition, quelquefois exorbitants, et des priorités d'affectation des moyens.

Le Conservatoire peut néanmoins participer à la reconquête des secteurs cabanisés, dans un cadre concerté avec d'autres acteurs.

L'existence d'*un droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles* est la condition nécessaire à la veille foncière dans les secteurs naturels. Ce droit permet de hiérarchiser la protection selon les critères de coût ou de risque d'évolution de l'usage, de l'acquisition à la négociation de servitude, jusqu'à la non intervention. *Fiche 11*







Le droit de préemption urbain

Dans quel but ?

Le droit de préemption est une procédure qui permet à la puissance publique de s'interposer, au cours d'une transaction foncière, entre le vendeur et l'acquéreur, le vendeur ayant l'obligation de produire une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

Le droit de préemption urbain (DPU) est exercé par une Commune sur les zones urbaines et les zones à urbanisation futures (U et AU). Ce droit peut s'exercer pour réaliser des opérations d'intérêt général de type préservation du patrimoine, lutte contre la pollution, contre l'insalubrité, pour le développement d'activités économiques...

Comment faire ?

La zone d'application du droit de préemption doit être bien définie et les motifs précisés. Cela se fait généralement par le biais des documents d'urbanisme. Le droit de préemption urbain s'exerce lorsque la Mairie reçoit la déclaration d'intention d'aliéner un bien. A partir de cet instant, la procédure de préemption évolue autour de la fixation du prix du bien à acquérir. Cette fixation peut se faire à l'amiable ou devant les tribunaux.

Qui peut le faire ?

La Commune, l'Agence foncière du Département, si elle a été habilitée par la Commune.

Atouts

L'opération peut s'étaler sur plusieurs années et se réaliser en douceur par rapport aux procédures d'expropriation qui sont traumatisantes.

Faiblesses

Les secteurs concernés sont les zones U et AU des PLU, qui sont finalement les secteurs qui posent le moins de problèmes en matière de régularisation (dans les autres zones, la préemption peut se faire, mais sur délibération du Conseil Municipal). Le droit de préemption urbain peut s'inscrire dans le cadre d'un schéma d'action foncière.

La démarche est totalement dépendante des intentions de ventes. Cela peut prendre plusieurs années, voir plusieurs décennies. Le coût des transactions pouvant être élevé, cela reste une opération très onéreuse.







La zone d'aménagement différé

Dans quel but

Cela consiste à constituer une réserve foncière, afin de réaliser ultérieurement une opération. Les opérations concernées doivent répondre aux objets définis dans l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels.

Article L.300-1 : Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Comment faire

Les ZAD sont mises en place sur proposition de la Commune (ou de l'EPIC compétent) ou par décision du représentant de l'Etat. Elle doivent couvrir un territoire délimité et pour un objectif déterminé.

Le droit de préemption attaché à la ZAD peut être exercé pendant quatorze ans, le titulaire de ce droit étant désigné dans l'acte créant la zone (Collectivité publique ou établissement public ayant vocation à le faire ou société d'économie mixte bénéficiant d'une convention publique d'aménagement).

Atouts

L'opportunité de constituer une réserve foncière. La possibilité de réguler les prix à partir de la date de création de la ZAD .

Faiblesses

Quel que soit le projet à réaliser, il doit respecter les règles générales d'urbanisme et notamment la loi littoral.

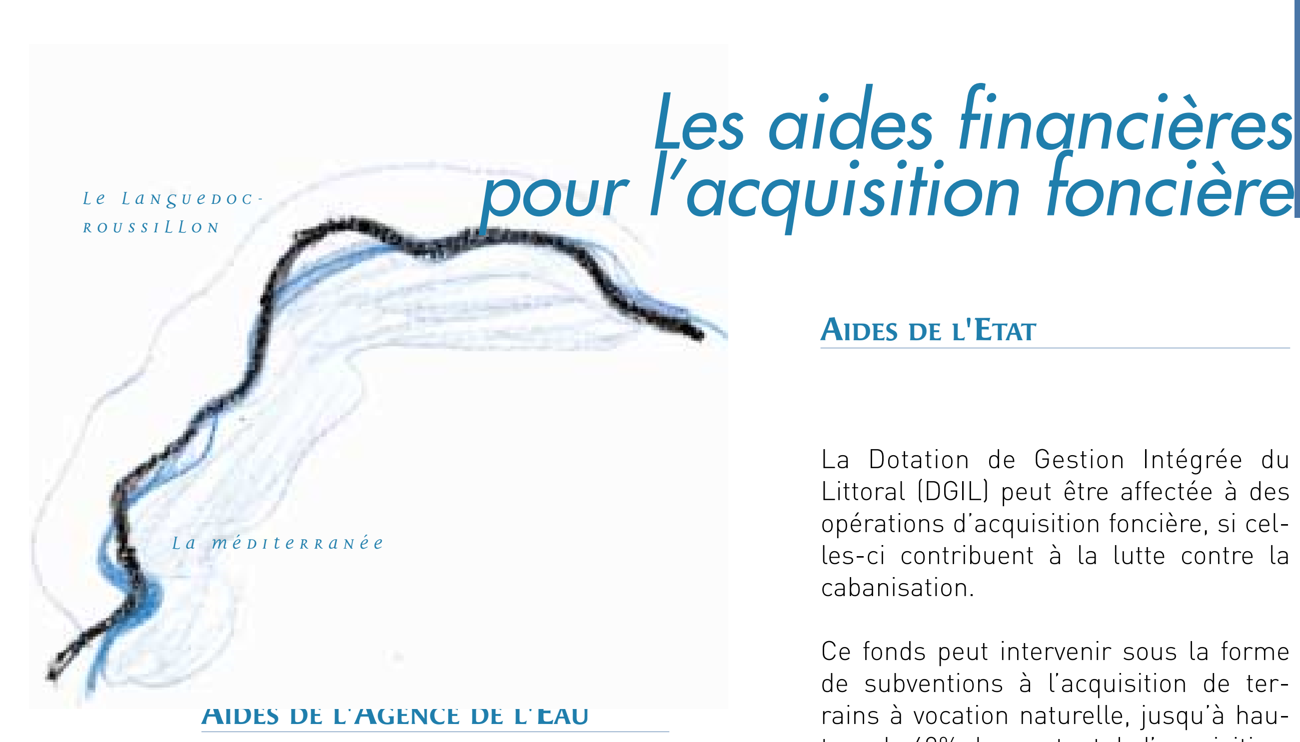
Le droit de préemption a une durée limitée de 14 ans.

Concernant le phénomène de cabanisation, le problème lié à l'urbanisation et à l'équipement des secteurs reste entier, puisque les terrains acquis doivent permettre des aménagements compatibles avec les règles d'urbanisme en vigueur.





Les aides financières pour l'acquisition foncière



Aides de l'Agence de l'Eau

Parmi les actions qui découlent d'un schéma cohérent visant à la restauration et la mise en valeur des milieux, l'Agence est susceptible de financer des travaux, des acquisitions foncières ou des opérations d'entretien des milieux (à l'exclusion de l'entretien courant), dans la mesure où ces investissements :

- à l'amélioration ou à la préservation de la qualité des milieux aquatiques (fonctionnement, biodiversité) et à leur mise en valeur ;
- à la protection de la ressource en eau (en qualité ou quantité).

Les investissements visant directement à la protection contre les inondations ne sont pas éligibles aux aides de l'Agence. Ces aides peuvent aller jusqu'à 40% du montant des acquisitions.

Pour plus de renseignements, contacter l'Agence de l'Eau :

Agence de l'Eau
Délégation de Montpellier
Immeuble Le Mondial
284, rue du Mas de Carbonnier
34000 MONTPELLIER
Tél. 04 67 13 36 36 - Fax 04 67 13 36 00

Aides de l'Etat

La Dotation de Gestion Intégrée du Littoral (DGIL) peut être affectée à des opérations d'acquisition foncière, si celles-ci contribuent à la lutte contre la cabanisation.

Ce fonds peut intervenir sous la forme de subventions à l'acquisition de terrains à vocation naturelle, jusqu'à hauteur de 40% du montant de l'acquisition. Ces terrains deviennent alors Domaine Public de la Collectivité ayant sollicité la subvention.

Pour plus de renseignements, prendre contact avec la :



Mission Littoral
19, rue de l'Ecole de Droit
34 000 Montpellier
Tél. 04 67 06 53 32



FICHE 19





Le relogement

Dans quel but ?

Dans certains cas, la démolition des cabanes va nécessiter le relogement de personnes qui cumulent de faibles ressources et des difficultés d'adaptation sociale (mode de vie nécessitant un habitat adapté).

Comment faire ?

L'opération pourra être financée au moyen d'un prêt dit Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Ce prêt, auquel une décision de l'Etat ouvre droit, permet de financer :

- l'achat de terrains et la construction de logements neufs,
- l'acquisition et les travaux d'amélioration de logements anciens,
- l'acquisition sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Le loyer étant plafonné selon un barème spécifique, l'équilibre de l'opération nécessite, le plus souvent, l'apport gratuit du terrain par la Collectivité locale.

L'opération PLAI peut bénéficier de différentes aides :

- l'attribution d'une subvention de l'Etat,
- le conventionnement des logements, qui ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires,
- l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans,
  - → sur des opérations de construction, dès lors que le prêt et les subventions éventuelles représentent plus de la moitié du prix de revient,
  - → sur les opérations d'acquisition-amélioration, pour les logements acquis à compter du 1er janvier 1998.

Les caractéristiques financières

- taux d'intérêt actuariel
  → 2,95% l'an, révisable
- durée d'amortissement
  → 35 ans maximum, 50 ans pour la charge foncière ou immobilière
- indice de révision du taux d'intérêt
  → taux du livret A
- garantie des Collectivités locales.



Qui peut le faire ?

Dans ce cas, la Commune peut faire appel à un organisme HLM, à une SEM, à des organismes agréés par l'Etat (associations…) ou réaliser elle-même l'opération de relogement.

Qui contacter ?

Pour de plus amples précisions sur les caractéristiques financières (versement, préfinancement, durée d'amortissement) vous pouvez contacter la Caisse des Dépôts et Consignations, Direction Régionale Languedoc- Roussillon. Tél. 04 67 06 41 00.
La mise en place du prêt s'effectue au plus tard six mois après l'obtention de la décision de subvention de l'Etat.

La demande est à adresser à :
Direction Régionale de la CDC,
Centre Europa,
101 allée de Delos
34 965 Montpellier cedex 02.

La CDC donne son accord de principe, après analyse de l'opération, de la situation financière de l'opérateur, etc. Afin qu'elle puisse apporter le service le plus efficace, il est conseillé de saisir la Direction Régionale de la Caisse des dépôts le plus en amont possible du projet.





Le prix des terrains

Le phénomène de cabanisation fait l'objet d'un marché foncier spécifique, dont la valeur oscille entre celle du terrain agricole et celle de l'immobilier constructible dans le secteur.

Pour des parcelles situées le plus souvent en zone agricole ou en zone naturelle, la valeur foncière devrait être au maximum de 0,50 euros/m^2, pour des espaces non exploités.

Le Service des Domaines évalue un bien suivant plusieurs méthodes, dont l'analyse des transactions récentes et proches.

Les dernières transactions immobilières font apparaître des prix de l'ordre de 30 euros/m^2, voir nettement plus, si le site est exceptionnel ou s'il y a prescription triennale sur la construction. Par contre, le fait qu'un procés-verbal ait été dressé et qu'une action soit en cours diminue le prix d'achat.

Suivant la surface couverte par l'opération de résorption, le rachat du foncier peut se révéler extrêmement coûteux.

Si le prix proposé est trop faible, les occupants ne vendront pas. Si le prix est trop fort, l'opération de rachat peut se révéler impossible, car trop chère, et cela provoquerait, de toute façon, une très grande injustice envers les propriétaires immobiliers alentours, en zone constructible, qui ont respecté la loi et ont payé très cher leur bien.







La verbalisation

Le Maire a l'obligation de poursuivre les infractions au Code de l'Urbanisme et il commet une faute si, par exemple, il ne dresse pas un procès-verbal alors qu'il a connaissance de l'existence d'une construction sans permis. Sa responsabilité peut être engagée.

Article L.480-1 du Code de l'Urbanisme

"Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L.160-1 et L.480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal".

L'infraction est constatée par un procès-verbal. Elle doit être signalée le plus tôt possible, afin d'éviter la prescription triennale de l'action publique. Il faut donc qu'elle soit connue et visible de la voie publique. Si ce n'est pas le cas, seule une dénonciation ou éventuellement une photo aérienne permettra de constater l'infraction.

Dans quel but ?

Le procès-verbal *(Modèle de procès-verbal)*, a pour but de constater l'infraction. Fiche 30
Il permet :
- d'assurer l'égalité des citoyens devant la loi,
- d'éviter la mise en cause de l'autorité administrative,
- et, en cas de nouvelle infraction, d'ouvrir une nouvelle procédure, lorsqu'il y avait prescription de l'action publique.

Comment faire ?

Selon l'article 429 du code de Procédure Pénale, *"tout procès-verbal ou rapport n'a de valeur probante que s'il est régulier en la forme, si son auteur a agi dans l'exercice de ses fonctions et a rapporté sur une matière de sa compétence ce qu'il a vu, entendu ou constaté personnellement"*.

Le procès-verbal doit donc être rédigé avec attention, de manière à éviter qu'il soit entaché de nullité. Il doit mentionner :

- l'identité de l'agent,
- la date et l'heure de la constatation de l'infraction,
- le lieu et la nature de l'infraction,
- les personnes présentes concernées,
- la description de l'infraction,

l les textes concernés par l'infraction et ceux ouvrant les poursuites (consulter le code NATINF accessible par Internet et qui recense les infractions et les articles des codes concernés),
- l'identité des personnes contre lesquelles les poursuites peuvent être engagées.

A ce titre, il faut noter que le PV doit être dressé à l'encontre de toutes les personnes connues et non pas seulement à l'intention du propriétaire. On peut ainsi



signaler l'entrepreneur qui fait des travaux, alors qu'il connaît la réglementation en tant que professionnel, l'architecte, le Bureau d'études, les époux ou les indivisions. De plus, la loi a introduit la possibilité de poursuivre les sociétés en tant que personne morale.

Il doit être daté et signé par l'agent. Il doit être accompagné de toutes les pièces jugées utiles pouvant faciliter la tâche du Procureur :

- des photographies,
- un plan de situation,
- le règlement d'urbanisme,
- un texte explicatif sur les objectifs de la Commune, les enjeux en matière d'urbanisme...
- l'autorisation de visite du propriétaire.

En effet, lorsque l'infraction ne peut pas être constatée de la voie publique, il sera nécessaire de pénétrer à l'intérieur d'une propriété. Dans ce cas, l'agent verbalisateur cherchera à obtenir l'autorisation manuscrite ou au moins verbale de l'occupant, car sinon il y a "violation de domicile"*(Droit de visite et notion de domicile)*.

Fiche 42

Le procès-verbal sera transmis au Parquet et la DDE sera saisie pour donner son avis sur les suites à donner : classement de l'affaire, régularisation ou poursuites. Les enjeux en matière d'urbanisme seront des éléments clés de la décision de poursuivre ou non l'infraction *(Procédure de verbalisation)*.

Fiche 21

Des mesures conservatoires pourront être prises par l'administration (le Maire, le Préfet) en attendant le jugement et dès que le procès-verbal a été dressé ou par voie judiciaire : l'*Arrêté interruptif de travaux* et la mise sous scellés et la saisie des matériaux.

Fiche 43

Qui peut le faire ?

Les officiers et agents de Police judiciaire, les fonctionnaires et agents de l'Etat et des Communes, comme par exemple le Maire et ses adjoints, les fonctionnaires de l'Etat et des Collectivités assermentés et commissionnés par le Maire ou le Ministère concerné. La DIREN peut, par exemple, verbaliser dans les sites classés par l'intermédiaire de l'Inspecteur des Sites. *(Protection du patrimoine et des paysages).*

Fiche 29

La Commune a la possibilité de se porter partie civile dans les affaires. C'est le meilleur moyen de suivre l'évolution de la procédure.

Atouts

C'est le moyen le plus rapide d'agir, même si la procédure peut s'avérer longue par la suite. Elle stoppe la prescription de l'action publique. Un nouveau délai de trois ans court à partir de la date de la constatation.

Faiblesses

Le nombre d'infractions étant extrêmement important et les tribunaux surchargés, le Procureur ne donnera éventuellement pas suite aux infractions légères et surtout peu documentées.

Enjeu

Il convient d'instaurer une circulation transversale des informations entre les différents Services et les élus des Communes, ainsi qu'avec la Justice et les Services de l'Etat.



La limitation des accès aux services et réseaux



L'Article L111-6 du Code de l'Urbanisme

Cet article précise que les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L111-1 (sur les règles générales en matières d'utilisation du sol), L421-1 (sur l'obligation d'obtenir un permis de construire) ou L510-1 (sur l'agrément de l'autorité administrative en fonction du projet), ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Les délégataires des services publics doivent se conformer à la loi, mais n'ont pas à effectuer le contrôle de légalité, ce qui suppose que le Maire exerce un contrôle permanent sur son territoire, afin d'informer les concessionnaires de son refus concernant le raccordement des installations illégales.

L'article L111-6 ne vise pas les demandes de raccordement provisoire des chantiers.

Dans quel but ?

Interdire ou limiter l'accès aux réseaux et services collectifs permet de réduire le confort des cabanes (en particulier pour l'électricité qui apporte lumière et chauffage et qui permet de faire fonctionner une pompe dans un forage...) et donc limite l'installation des cabanes (en termes de durée d'utilisation ou d'agrandissement). Cela peut même être dissuasif, en cas de souhait d'installation.

Comment faire ?

Cela dépend du réseau concerné.

EDF

En tant que service public, EDF a l'obligation de fournir de l'électricité, que la construction soit en situation régulière ou non, sauf s'il existe une injonction contraire du Maire ou de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. En effet, la jurisprudence confirme qu'un Maire est tenu de s'opposer à la demande d'alimentation électrique d'un ouvrage édifié sans permis de construire. Dans le cas contraire, il commet une faute.

Cela demande un contrôle des services municipaux sur le terrain, de manière à intervenir rapidement auprès du concessionnaire.

La lutte contre la cabanisation pourrait conduire EDF, dans les zones inconstructibles, à informer la Commune des demandes de raccordement qu'elle a reçues, de sorte que le Maire puisse s'y opposer avant la réalisation des travaux. Ce mode opératoire a été mis en place avec succès dans certaines Communes.



En revanche, la dépose des compteurs à la date anniversaire du contrat tarif bleu n'est pas prévue par le cahier des charges de concession. Elle s'avère, par expérience extrêmement difficile à mettre en œuvre et à justifier auprès des tribunaux.

Eau potable

Au même titre que pour la fourniture d'électricité, le Maire peut s'opposer au raccordement en eau potable des constructions illicites. Toutefois, on observe que beaucoup de parcelles sont équipées d'un forage, déclaré ou non. La limitation dans ce domaine ne constitue donc pas réellement un inconvénient.

Téléphone

Le Maire peut également refuser le raccordement au téléphone. Toutefois, grâce aux nouveaux systèmes de communication sans fil, cela représente un obstacle mineur.

Gaz

Le défaut de réseau de gaz ne représente pas un obstacle (système de bouteille de gaz plus adapté pour une occupation saisonnière).

Forages

Selon leur profondeur ou leur débit, les forages sont soumis à déclaration ou à autorisation auprès de la DRIRE. Malheureusement, cela ne concerne pas les forages de faible importance dit familiaux (selon le cas : les forages dont la profondeur ne dépasse pas 10m au-dessous de la surface du sol ou qui ont un débit inférieur à 8m^3/heure).
C'est le cas de la plupart des forages des secteurs cabanisés. Or, leur multiplicité peut avoir des conséquences alarmantes (voir la baisse de la nappe dite de "l'Astien" au sud de l'Hérault). Dans ce cas, on peut plutôt invoquer l'intérêt général pour la préservation des ressources en eau (Code de l'Environnement), ce qui peut être le fondement d'une opération de résorption ou de régularisation.

Assainissement

Le système d'assainissement le plus employé est le système individuel autonome. Il ne fait plus l'objet d'une déclaration auprès des services d'Hygiène, puisque il est maintenant de compétence communale. Ces systèmes ne sont pas déclarés et ne sont généralement pas aux normes. *(Les cabanes et l'assainissement).* Cela constitue une infraction supplémentaire concernant les cabanes, mais pas un obstacle à leur installation sur une parcelle.

Fiche 28

Eau non potable

La cabanisation se développe dans certains secteurs à proximité des réseaux d'irrigation. Cependant, l'eau est vendue en tant qu'eau non potable.

Le contrat de distribution de BRL, par exemple, stipule clairement : Article II.1.Objet "BRL s'engage, comme prestataire de service, à mettre en œuvre ses meilleurs moyens pour procéder... à la distribution d'eau brute non potable... Elle ne peut être destinée à la consommation humaine ou à l'abreuvement des animaux."



Lorsque le réseau existe, il n'y a pas de réglementation interdisant le raccordement d'un particulier au réseau, cette eau étant censée servir pour l'arrosage des jardins ou des productions agricoles. Il n'y a pas non plus de contrôle post-raccordement pour vérifier l'utilisation qui est faite de l'eau. Aujourd'hui, le réseau BRL est étendu essentiellement à proximité des zones urbaines, pour les jardins particuliers.

La Poste

En tant que service public, la Poste ne refuse pas la création d'une nouvelle adresse postale, où que ce soit, avec ou sans permis de construire. Il faut, par contre, que les boîtes aux lettres soient facilement accessibles à partir de la voie publique et, si possible, regroupées.

Si le destinatire est inconnu, le courrier est mis de côté jusqu'à ce qu'une personne se signale et définisse avec la Poste les modalités d'installation d'une boîte aux lettres sur le circuit du facteur. La Poste a une obligation de service et ne peut refuser de distribuer le courrier, sauf s'il y un problème de sécurité (chien non attaché, chemin impraticable, intempéries...).

La Poste renseigne régulièrement les services des impôts ou la Gendarmerie (à leur demande) concernant l'occupation ou la présence de personnes sur une parcelle. Les boites aux lettres étant installées sur des voies d'accès facile, cela permet, en principe, de remarquer les nouveaux arrivants.

Ordures ménagères

Il est difficile de limiter le ramassage des ordures ménagères, sauf à courir le risque de dépôts sauvages ou de surencombrement des conteners existants. Le ramassage étant un service rendu par la Commune, il peut faire l'objet d'une redevance payée par les occupants des cabanes.

Qui peut le faire ?

Le Maire, qui a un pouvoir de police sur sa Commune et dont le rôle s'avère essentiel, ou l'autorité compétente, par courrier au concessionnaire. L'idéal serait de mettre en place des accords avec les concessionnaires, qui devraient demander le certificat de conformité avant de réaliser les branchements.

Atouts

Un courrier adressé aux concessionnaires est suffisant pour empêcher le raccordement d'une parcelle, aucun investissement n'est nécessaire et la portée de l'action est forte.

Faiblesses

Il existe une alternative pour tous les réseaux (bouteille de gaz, forages, assainissement individuel, solaire, groupe électrogène).

Contacts

EDF, Direction Régionale
France Télécom, Direction Régionale







Le Plan Local d'Urbanisme

Dans quel but ?

Le PLU est un outil privilégié pour transcrire les objectifs de la Commune. Il permet de définir des zonages et des règlements qui seront autant d'outils de dissuasion, voire de répression, face à la cabanisation.

Comment faire ?

Privilégier des zonages

- les zones agricoles (zones A) sur lesquelles la protection est très importante, dans la mesure où l'on ne peut réaliser que des équipements publics et ceux directement liés à l'exploitation agricole

- les zones naturelles (zones N), qui sont destinées à la protection des espaces naturels.

Renseigner les 14 articles du règlement

Ces 14 articles sont aujourd'hui facultatifs, contrairement à ceux du POS, pour lesquels il y avait une obligation de remplir presque tous les articles. A la demande des Députés pourtant, deux articles ont été rendus obligatoires :

- l'article définissant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatrices

- l'article les définissant par rapport aux emprises publiques

Cependant, si la plupart des articles sont facultatifs, il faut rester vigilant. Une Commune qui poserait des objectifs tels que la lutte contre la cabanisation et qui déréglementerait au maximum, aurait un document d'urbanisme bancal et serait sanctionnée par le contrôle de l'Etat.

Dans un objectif de lutte contre la cabanisation, certains éléments des règlements des zones agricoles et naturelles des PLU sont très importants :

- l'article1 doit ***lister toutes les installations interdites***

- l'article 2 doit lister ***tout ce qui est autorisé avec des conditions***

D'autres règles doivent être utilisées

- les règles liées aux accès, à la desserte par les réseaux, dont dépendent la sécurité et la salubrité des lieux

- les règles de densité, de hauteur, d'emprise au sol concernant l'implantation des constructions

- l'article qui réglemente l'aspect extérieur des constructions, qui est particulièrement intéressant dans les secteurs de cabanisation traditionnelle et culturelle.



Comment gérer les demandes d'autorisation dans des zonages PLU "d'extension mesurée des bâtiments existants " ?

Un discours clair doit être porté en matière "d'extension mesurée des bâtiments existants".

Cette règle amène un certain nombre de problématiques dans un contexte de cabanisation où les constructions sont existantes. De quand date la construction ? Quelle est sa destination ? Peut-on autoriser plusieurs "extensions mesurées" successives ? A partir de quand considère-t-on qu'une construction existante est soustraite à d'éventuelles procédures contentieuses ?

En effet, il existe plusieurs règles de prescription administrative et autre, mais prescription ne signifie pas légalisation. Cela signifie seulement que l'on n'est plus susceptible d'encourir des poursuites. Par exemple, une construction prescrite, dans une zone inondable, ne peut être régularisée, en aucune manière. Dans le cas contraire, l'action d'autorisation de construire serait illégale.

Une des solutions pour éviter toute polémique est de faire le choix volontaire, dans le cadre d'une lutte contre la cabanisation, de supprimer la possibilité "d'extension mesurée de l'existant" dans certains secteurs, comme il a été fait dans le POS approuvé en PLU de Villeneuve les Maguelone. Un état zéro de l'existant a été fait et, dès lors, toute extension est interdite.

Il est donc indispensable, pour les Communes, d'avoir un diagnostic très fin des constructions et installations existantes, qui constituera un état zéro de la situation.

Comment intégrer la destination des bâtiments dans les PLU, dans les zones agricoles en particulier ?

La réglementation existe. Il faut que la demande d'autorisation fasse apparaître que la construction est directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole. Par exemple, en viticulture, le juge administratif a établi qu'il n'y avait pas nécessité de la présence permanente de l'exploitant. La DDAF 34 (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt) conseille aux agriculteurs d'établir une demande d'autorisation seulement pour des bâtiments strictement agricoles et de voir ensuite si la nécessité d'habitation sur place est avérée. Si elle l'est, il s'agira, dans un second temps, d'établir une demande d'autorisation pour un logement, qui devra être motivée.

Qui peut le faire ?

La Commune

Atouts

Un PLU bien conçu peut devenir un excellent outil pour empêcher l'installation de cabanes.

Contraintes

Le PLU reste un outil et la Commune se doit de veiller à son respect ultérieur.





Le Plan de Prévention des Risques



Beaucoup de cabanes ont été recensées dans des zones avérées inondables, ce qui pose plusieurs types de problèmes.

La présence de cabanes en zone inondable est susceptible d'aggraver le risque d'inondation pour d'autres secteurs, en imperméabilisant des surfaces dont la vocation est de demeurer naturelles, voire de constituer des zones d'épandage de crues.

Lors de la délimitation des périmètres de réglementation des PPR, les occupants des constructions illégales ne sont pas pris en compte.

Aussi, en zones à risques et non constructibles, la Commune n'est pas censée prévoir des secours et le sauvetage peut y être plus périlleux qu'en zone urbaine constructible.

Qu'est-ce qu'un P.P.R. ?

Le Plan de Prévention des Risques naturels s'inscrit dans une politique globale de prévention des risques, dont il est l'outil privilégié.

Son objet est de délimiter les zones exposées directement ou indirectement à un risque et d'y réglementer l'utilisation des sols. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions.

L'élaboration des P.P.R est une compétence de l'Etat. Les Collectivités concernées sont consultées. Le projet est soumis à enquête publique.

Le P.P.R est un document simple et souple qui peut traiter d'un ou plusieurs types de risques et s'étendre sur une ou plusieurs Communes.

Le P.P.R est une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous : particuliers, entreprises, Collectivités y compris l'Etat. Il s'impose notamment lors de la délivrance des permis de construire.

Le P.P.R est la seule procédure spécifique à la prise en compte des risques naturels dans l'aménagement. La loi du 2 février 1995, qui les institue, a abrogé les lois précédentes. Les anciennes procédures : Plans de Surfaces Submersibles (P.S.S), R. 111-3, Plans d'Expositions aux Risques (P.P.R) approuvées valent P.P.R.



Pourquoi un P.P.R. ?

Le Préfet est amené à prescrire un P.P.R. sur un territoire, quand celui-ci est soumis à un risque naturel important et reconnu par :

- l'existence d'événements récents ou historiques,
- le dossier départemental des risques majeurs,
- le bilan des arrêtés interministériels de constat de l'état de catastrophe naturelle.

Comment élabore-t-on un P.P.R.?

L'élaboration du P.P.R . est menée par le Préfet, qui désigne le service déconcentré de l'Etat qui sera chargé d'instruire le projet. Si l'urgence le justifie, le Préfet, après consultation des Maires concernés, rend immédiatement opposables certaines dispositions.

La procédure normale d'élaboration d'un P.P.R. comporte six phases

1
l'arrêté de prescription par le Préfet. Cet arrêté est publié et notifié aux Maires.

2
l'élaboration du projet.

3
la consultation des conseils municipaux des Communes concernées, les autres consultations éventuelles (Conseils Généraux, Régionaux, Chambre d'Agriculture), l'enquête publique.

4
la modification éventuelle du projet.

5
l'arrêté d'approbation du P.P.R par le Préfet. Il est publié, affiché en Mairie. Le dossier est mis à disposition du public.

6
l'annexion dans les documents d'urbanisme (POS, PAZ).

Si l'urgence le justifie, certaines dispositions du projet de P.P.R. peuvent être

rendues immédiatement opposables. Cette procédure comporte trois phases :

1
l'identification des dispositions à rendre immédiatement opposables,

2
l'information des Maires pour avis sous 1 mois,

3
l'arrêté préfectoral rendant ces dispositions opposables.

Que contient le P.P.R.?

Le document final du P.P.R se compose d'une note de présentation, de documents graphiques et d'un règlement.

La note de présentation expose les raisons de la prescription du P.P.R., les phénomènes naturels connus, les aléas, les enjeux, les objectifs recherchés pour la prévention des risques, le choix du zonage et des mesures réglementaires.

Les documents graphiques indiquent l'hydrogéomorphologie, les phénomènes naturels, les aléas, les enjeux au regard de la vulnérabilité, un zonage réglementaire.

Le règlement précise les mesures d'interdiction et les prescriptions; les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Quelles sont les conséquences d'un P.P.R.?

L'intégration aux PLU : le P.P.R. approuvé, qui vaut servitude d'utilité publique, doit être annexé au PLU, dans un délai de 3 mois. Si nécessaire, le PLU est modifié.

L'information du public :
- sur le projet : enquête publique,
- sur le P.P.R. approuvé : mise à disposition en Mairie.

Les mesures de prévention, de protection, de sauvegarde et mesures sur l'existant.

En matière d'assurances, obligation de couvrir les biens et activités existants antérieurement à la publication du P.P.R.

Le document d'urbanisme devant être en cohérence avec le PPR, les zones inondables ne sont pas constructibles ou ne sont constructibles que sous certaines conditions. Dans ce cadre, l'implantation de cabanes constitue une *infraction au titre du Code de l'Urbanisme.*

Fiche 25

Qui contacter ?

Préfecture
Service interministériel de défense et de protection civile.

Direction régionale de l'environnement Service de l'eau.

Direction départementale de l'équipement
Service aménagement.





INFRACTION
TEXTE DÉFINISSANT L'INFRACTION
TEXTE RÉPRIMANT L'INFRACTION

Les infractions les plus fréquentes

L'Article 544 du Code Civil

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et par les règlements ".

Au titre du Code de l'Urbanisme

Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

● Infraction aux dispositions du PLU ou du POS.

L160-1 al.1
L123-1 à L123-5
L123-9

L480-4, L480-5, L480-7

Règles relatives à l'acte de construire et à divers mode d'utilisation du sol

● Défaut ou non-respect du permis de construire.

L421-1
R421-12
R421-14
R421-18

L480-4, J480-5, L480-7

● Exécution irrégulière de travaux soumis à déclaration.

L422-2
L422-1
R422-2
R422-3
R422-5
R422-9
R422-10

L480-4, J480-5, L480-7

Camping caravaning

● Stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés, malgré l'interdiction administrative.

R443-3
R443-1
R443-2
R443-3-1
R443-3-2
A443-1
A443-2

L480-4, J480-5, L480-7

● Stationnement non autorisé d'une caravane pendant plus de trois mois.

R443-4
R443-1
R443-2
R443-5
R443-5-1
R443-5-2
R443-5-3
A443-3

L480-4, J480-5, L480-7

● Pratique du camping en dehors de terrains aménagés, malgré l'interdiction administrative.

R443-6-1
R443-6-2
R443-6-3
R443-1

L480-4, J480-5, L480-7

● Camping et stationnement de caravanes, sur un site classé ou inscrit, dans une zone de protection des monuments historiques...



R443-9
R443-13

L480-4, J480-5, L480-7

Habitations légères de loisir

● Implantation d'une habitation légère de loisirs en dehors des lieux autorisés.

R444-3
L443-1
R444-1
R444-2

L480-4, J480-5, L480-7

● Aménagement non autorisé d'un terrain destiné à recevoir des habitations légères de loisirs.

R444-3 et R444-4
R444-1
R444-2
R443-7-3

L480-4, J480-5, L480-7

Clôture

● Installation irrégulière de clôture.

L441-2
L422-2
L441-3
L441-1
R441-3

L480-4, L480-5, L480-7

Affouillement ou exhaussement des sols

● Réalisation non autorisée d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

L442-1
R442-2
R442-1
R442-4
R442-4-6
R442-4-8

L480-4, L480-5, L480-7

Règlement sanitaire départemental

Assainissement non collectif

Arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les modalités de contrôle technique exercé par les Communes sur les systèmes d'assainissement non collectifs.

Arrêté préfectoral du 18 avril 2001 interdisant dans le département de l'Hérault le rejet dans le milieu hydraulique superficiel.

Code du domaine de l'État

Domaine Public Maritime

● Construction sur le Domaine Public Maritime.

Article 52 du code du Domaine de l'Etat

Code de l'environnement

Site classé

● Modification de l'état ou de l'aspect d'un site classé sans obtention d'une autorisation spéciale, ministérielle ou préfectorale.



Articles L.341-1 à L341-22

L480-4, L480-5, L480-7

- Pratique du camping caravaning

Articles L.341-1 à L341-22

L480-4, L480-5, L480-7

SITE INSCRIT

- Modification de l'état ou de l'aspect d'un site inscrit sans en avoir informé l'administration 4 mois à l'avance

Articles L.341-1 à L341-22

L480-4, L480-5, L480-7

CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Police générale du Maire en matière de salubrité publique

L2212-2

Pour plus d'informations, consulter le Code NATINF sur Internet (accès réservé).

Les infractions les plus fréquentes







La réglementation liée aux constructions



Champ d'application du permis de construire

Selon l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier l'aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Les cabanes, sans moyens de mobilité, entrent dans le champ du permis de construire.

Champ d'application de la déclaration de travaux

Suivant l'article R422-2, sont exemptés de permis de construire (mais pas de déclaration de travaux) :

- les travaux de ravalement...
- les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R444-3 du Code de l'Urbanisme, une habitation légère de loisirs de moins de 35m^2 de surface hors œuvre nette ;
- les constructions qui ont pour effet de créer sur un terrain supportant déjà un bâtiment une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m^2.

Les cabanes n'entrent pas dans le champ des déclarations de travaux, si elles sont installées sur un terrain nu. Dans ce cas, une demande de permis de construire est obligatoire.

Ouvrages ne nécessitant pas de permis de construire ni de déclaration de travaux

En fonction de l'article R421-1, n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire certains ouvrages souterrains, d'infrastructure de voies et de communication ferroviaire, etc., les installations temporaires, le mobilier urbain, les statues et monuments sous certaines conditions, les terrasses de hauteur inférieure à 60cm, les poteaux, pylônes, etc. sous certaines conditions, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m, sauf s'il s'agit d'une clôture, et les ouvrages dont la surface au sol est inférieure à 2 m^2 et dont la hauteur ne dépasse pas 1 m 50 au-dessus du sol.

Les cabanes ne sont pas exemptées de déclaration de travaux ou de permis de construire.

Stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois

Conformément à l'article R443-4 du Code de l'Urbanisme, tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est



subordonné à l'obtention, par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée ou par toute personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente. L'autorisation de stationnement des caravanes n'est pas nécessaire, si le stationnement a lieu dans des structures collectives de camping et dans la propriété où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

L'installation de caravanes pour des durées inférieures à trois mois est interdite dans les espaces de la loi littoral (bande des 100 m, espaces remarquables au titre du L.146-6…), ainsi que dans les sites classés.

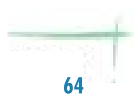
Pour être considérée comme caravane, celle-ci doit conserver ses moyens de mobilité, ce qui n'est pas toujours le cas. Elle est alors considérée comme une construction et donc soumise au champ d'application du permis de construire.

La législation relative aux caravanes, HLL et mobil-homes. **Fiche 34**

Le champ d'application du permis de construire

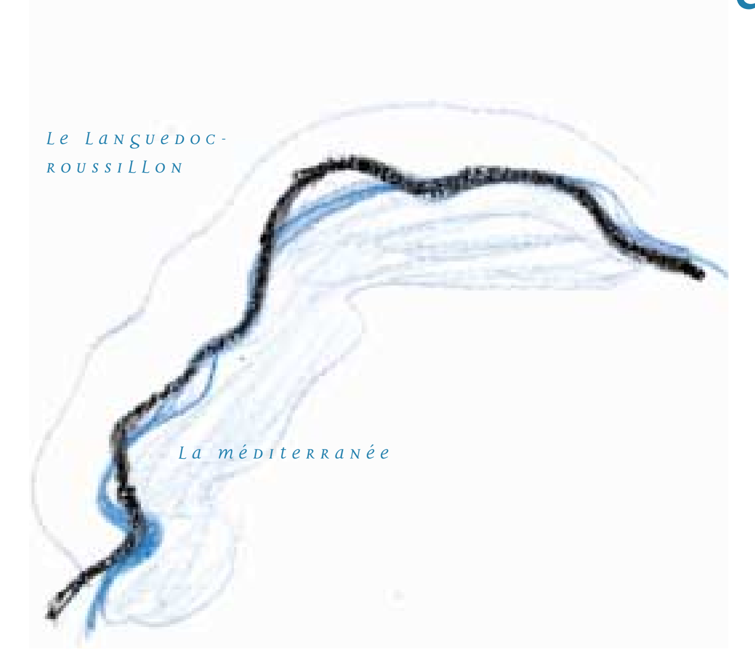
Travaux exemptés de permis de construire et de déclaration préalable	Travaux soumis à déclaration préalable	Travaux soumis à permis de construire
Article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme	**Articles L. 422-1, R. 422-2 du Code de l'Urbanisme**	**Article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme** [1]
• Certains ouvrages souterrains (canalisations, oléoduc, câbles, réservoirs…) • Ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, routières, fluviales • Statues, monuments commémoratifs d'une hauteur <12m. • Terrasses dont la hauteur de sol <0,60m • Poteaux, pylônes <12m	• Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics • Travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis : H.L.L. < 35m² de SHON, piscine non couvertes, constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante ni de créer une surface de plancher nouvelle, ni de créer sur une construction existante une SHON ≤ 20 m² • Travaux de ravalement • Travaux concernant les monuments historiques	• Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire… Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires. • Constructions nouvelles : quelle que soit leur destination • Travaux sur constructions nouvelles : lorsqu'il y a changement de destination ou modification de l'aspect extérieur.

1 Source Inspiré de MORAND-DEVILLER, 2002, La Commune, l'urbanisme et le droit.





Le SDAGE et son application locale, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SAGE



Dans quel but ?

La loi sur l'eau de 1992 a mis en place des outils de planification décentralisée pour faciliter la mise en œuvre d'une nouvelle politique de l'eau :

- les SDAGE, Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux, élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin.
- les SAGE, élaborés à une échelle plus locale (bassin versant d'une rivière, système aquifère...), par une Commission Locale de l'Eau (CLE).

Ils ont pour but de permettre un équilibre entre la satisfaction des usages et la préservation des milieux. Le SAGE est un outil de planification concertée de la gestion de l'eau. A une échelle cohérente, le bassin versant, il permet d'organiser l'avenir à l'horizon 10 ans, de créer un cadre d'action commun et d'adopter des règles locales Communes.

Comment faire ?

Le SAGE identifie des orientations fondamentales, qui doivent se décliner dans une politique de lutte contre la cabanisation. Les mesures préconisées concernent notamment :

- la lutte contre les pollutions,
- le respect du fonctionnement naturel des milieux,
- la gestion efficace des risques,
- l'importance stratégique des eaux souterraines,

Le SAGE est un document écrit, qui comprend une phase diagnostic des milieux aquatiques, une stratégie décomposée en orientations fondamentales et des mesures et actions pour atteindre les objectifs fixés.

Il s'élabore en trois phases principales :

- une phase préliminaire, au cours de laquelle le périmètre du SAGE (correspondant généralement au bassin versant) est déterminé et la CLE constituée,
- une phase d'élaboration qui aboutit au projet de SAGE (réalisation du diagnostic, identification des problématiques, définition des orientations fondamentales et des mesures et actions pour atteindre les objectifs fixés),
- une phase de mise en œuvre et de suivi, une fois le SAGE approuvé par la CLE puis par le Préfet.

Le SAGE Lez-Mosson-Etangs Palavasiens identifie les problématiques suivantes :

- besoin en eau potable,



- qualité de l'eau,
- étiage et prélèvement,
- risques d'inondations,
- développement urbain et artificialisation des milieux,
- gestion des sédiments/comblement des étangs,
- gestion des milieux/gestion des usages des milieux
- artificialisation des régimes hydrologiques.

Les orientations fondamentales de ce SAGE contribuant à la lutte contre la cabanisation sont les suivantes :

- "préserver et améliorer les ressources en eau, en supprimant les rejets directs au milieu naturel". Les systèmes d'assainissement des cabanes ne répondent généralement pas à cette condition.
- "réduire le niveau de risque d'inondation, sans nuire au fonctionnement hydrodynamique et écologique des milieux aquatiques et des zones humides dans les zones naturelles et agricoles". La cabanisation occupe les zones de libre écoulement des eaux et les champs d'inondation.
- "préserver ou restaurer les milieux aquatiques, les zones humides et leurs écosystèmes", en assurant une protection foncière des milieux aquatiques et des zones humides,
- "améliorer l'information et la formation",
- "développer l'action concertée."

Qui peut le faire ?

Le SAGE est élaboré par la Commission Locale de l'Eau (CLE) composée d' Élus (Région, Département, Intercommunalités, Communes) d'usagers (riverains, associations,...), de représentants de l'Etat (DDE, DIREN, SMNLR, DDAF, DDASS...), et d'établissements publics (Agence de l'Eau).

Atouts

Le SAGE est un document de référence réglementaire dès qu'il est approuvé par le Préfet. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible ou rendue compatible,avec les dispositions du SAGE. Il doit être pris en compte dans les décisions administratives qui ne relèvent pas directement de l'eau. La loi du 21 avril 2004 portant transposition de la Directive cadre eau (DCE) a donné plus de poids au SAGE. Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) doivent être également compatibles avec les objectifs de protection définis dans le SAGE. Les orientations fondamentales du SAGE comportent généralement des mesures qui concernent directement la lutte contre la cabanisation : supprimer les rejets directs au milieu naturel, réduire les risques d'inondation, préserver et restaurer les milieux aquatiques, les zones humides et leurs écosystèmes.

Faiblesses

Le SAGE est opposable aux administrations, mais pas directement aux particuliers, du moins pas pour l'instant. Il constitue un bon outil de communication.

Contacts

SAGE *Lez-Mosson-Etangs Palavasiens*
Géraldine Vacquier
Animatrice **SAGE**
Domaine départemental de
Restinclières
34 330 Prades le Lez

Agence de l'Eau
Délégation de Montpellier
Immeuble le Mondial
284, rue du Mas Carbonnier
34 000 Montpellier



Les cabanes et l'assainissement ; un outil, la loi sur l'eau



Les cabanes sont une source de pollution incontestable, car elles ne sont évidemment pas reliées au réseau d'assainissement collectif et ne disposent que rarement de systèmes d'assainissement individuel (ANC) qui, d'ailleurs, ne sont généralement pas fonctionnels dans les terrains cabanisés (zones humides, zones inondables, sols karstiques...).

La lutte contre la cabanisation figure au nombre des objectifs récurrents dans les orientations fondamentales des **SAGE** de la région (préserver la ressource en eau, réduire le risque d'inondations et de pollution...).

Fiche 27

Dans quel but ?

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 donne des compétences et des obligations nouvelles aux Communes, dans le cadre de l'assainissement non collectif, notamment de mettre en place un service public chargé du contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif avant la fin de l'année 2005.

Comment faire ?

Les Communes et leurs groupements doivent :

- Délimiter, après enquête publique, des zones d'assainissement collectif et non collectif (article L 2224-10 du code des Collectivités territoriales) ;

- exercer le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif et prendre en charge les dépenses correspondantes (article L 2224-8 du code des Collectivités territoriales). Elles peuvent, si elles le décident, assurer l'entretien de ces dispositifs.

Le zonage d'assainissement doit figurer dans les annexes sanitaires du plan d'occupation des sols. Les dispositions du POS ou du PLU relatives à la desserte des constructions par les réseaux doivent être cohérentes avec le zonage d'assainissement.

Un contrôle systématique des installations doit donc être fait avant le 31 décembre 2005, y compris dans les habitations ne disposant pas de permis de construire. **Mais un certificat éventuel de conformité du système d'assainissement n'équivaudra en rien à un certificat de conformité au titre du Code de l'Urbanisme et ne légalisera en rien la construction.**

En cas d'inexistence ou d'inefficacité du dispositif d'assainissement et donc en cas d'atteinte à la salubrité publique, le propriétaire sera tenu d'y remédier ou sera sanctionné, notamment au titre de l'article L. 216-1 du code de l'environnement.



ATOUTS

Les Communes bénéficient d'un outil juridique pour lutter contre la cabanisation.

FAIBLESSES

S'ils ne sont pas assermentés, les agents chargés du contrôle n'ont pas la possibilité de pénétrer de force dans une propriété, en cas de refus du propriétaire. Ces agents devront donc, s'il y a lieu, relever l'impossibilité dans laquelle ils ont été mis d'effectuer le contrôle, à charge pour le Maire de constater ou de faire constater l'infraction *(Droit de visite).*

Fiche 42

AIDES FINANCIÈRES

Des subventions spécifiques peuvent être obtenues auprès de l'Agence de l'Eau, dans le cadre des aides qu'elle accorde pour améliorer le traitement des eaux domestiques. Elles peuvent être attribuées en particulier pour la réalisation des études préalables à la délimitation des zones d'assainissement non collectif.

QUI CONTACTER ?

L'Agence de l'Eau
Rhône - Méditerranée - Corse





Protection du patrimoine

Les cabanes et la protection du patrimoine paysager et architectural ; contraintes en sites classés, en sites inscrits

De quoi s'agit-il ?

Certains secteurs, sites ou édifices inclus dans un site bénéficient d'une protection réglementaire au titre des sites (loi du 2 mai 1930), reportée sur le document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

Dans quel but ?

Cette protection est, le plus souvent, utilisée pour préserver un paysage. Tous les travaux compris dans un site inscrit ou classé doivent obtenir des autorisations préalables (Architecte des bâtiments de France, Préfet, Ministère de l'environnement).
Ce sont des protections fortes, qui s'appliquent aussi bien à des propriétés publiques que privées.

Fiche 36

Dans un site protégé, des *recommandations architecturales et paysagères* peuvent être instituées, assorties d'un programme d'entretien, de restauration et de valorisation. Ces recommandations peuvent être directement intégrées, en cas de besoin, dans le document d'urbanisme.

Comment faire ?

Dans un site inscrit ou classé, toute infraction au Code de l'Environnement peut être verbalisée par un agent assermenté (Police municipale, inspecteur des sites de la DIREN).

Atouts

Le classement d'un site est un outil pour la verbalisation et la protection des paysages un enjeu auquel le Procureur peut être sensible.

Qui peut aider ?

La **DIREN** Languedoc-Roussillon.
Le **CAUE**.

Fiche 37





Modèle de procès verbal d'infraction au Code de l'Urbanisme

Nombre de pages

Je soussigné (agent verbalisateur)

Nom

Prénom

Qualité

Résidence

Ayant prêté serment et porteur de ma commission, rapporte les opérations suivantes que j'ai effectuées.

Préambule

Le à heures

à la requête de (Maire, DDE, plainte d'un tiers)

certifie m'être présenté au contrevenant

Nom

Prénom

État Civil

Domicile

Profession ou qualité des contrevenants



Constatation

En sa présence et avec son assentiment
En son absence
préciser si le constat a été réalisé en présence ou en l'absence du contrevenant

J'ai constaté :
description des faits matériels constitutifs de l'infraction

Les personnes susceptibles d'être entendues sont :
(préciser si d'autres personnes étaient présentes et décliner leur nom et adresse)

Pièces jointes
(photos - plan de situation - plans - documents d'urbanisme - textes explicatifs - autorisation de visite - cadastre...)

Clôture du Procès-Verbal

Les faits rapportés ci-dessus constituent une infraction à (aux) l'article (s)
du Code de l'Urbanisme et sont réprimés par l'article
du Code de l'Urbanisme

J'en dresse procès-verbal.
Fait et clos à : le :

Signature de l' (les) agent(s) verbalisateur(s)





La procédure de verbalisation



1 Le Parquet reçoit les plaintes, les constats d'infraction et les procès-verbaux qui lui sont transmis par les officiers et agents de Police judiciaire. Il peut demander un complément d'information.

Rappelons que les procès-verbaux doivent être suffisamment motivés et complétés d'informations utiles qui permettront au Procureur de prendre une décision.

Si le procès-verbal ne suffit pas à faire cesser l'infraction, il existe deux mesures à titre conservatoire : l'interruption des travaux et la mise sous scellés, avec saisie des matériels et matériaux.

Arrêté Interruptif de Travaux, article L480-2 du Code de l'Urbanisme.

Fiche 43

Il peut être pris par voie judiciaire (au cours de la procédure, il émanera du Juge d'instruction ou du tribunal) ou par voie administrative (par le Maire ou par le Préfet). Pour qu'un AIT soit valable, les travaux ne doivent pas être achevés, un PV doit d'abord avoir été dressé et le jugement ne doit pas avoir été rendu. L'AIT doit être motivé et donc doit préciser les faits qui ont justifié la prise de cette décision. Les délais et les voies de recours seront précisés dans l'arrêté. Celui-ci doit être notifié au contrevenant pour être opposable et transmis au Procureur de la République. Il sera utile de notifier la décision à l'entreprise réalisant les travaux, en lui précisant que le matériel de chantier et les matériaux pourront être saisis.

Le fait de continuer les travaux, alors même qu'il y a un arrêté interruptif, constitue une deuxième infraction, qui s'ajoute à l'infraction d'urbanisme qui a été signalée. Par conséquent, l'agent doit rédiger un nouveau PV sur la base de cette nouvelle infraction. Cela alertera le Parquet, qui va se trouver saisi de l'infraction d'urbanisme, d'un arrêté interruptif de travaux et d'un PV pour infraction pour ne pas avoir respecté cet arrêté. Même si la personne entend contester l'arrêté interruptif de travaux devant le Tribunal administratif, elle n'a pas le droit de continuer les travaux.

Scellés et saisie de matériaux (L480-2 du Code de l'Urbanisme)

Ce sont des mesures de coercition visant à rendre effective l'interruption des travaux. Pour la mise en œuvre des scellés, il faut d'abord obtenir l'accord des occupants, s'il est nécessaire de s'introduire dans un domicile. Attention, on ne peut pas poser de scellés sur une résidence principale. Avec l'assistance de la Gendarmerie ou de la Police, l'apposition des scellés et la saisie du matériel feront l'objet d'un procès-verbal relatant le déroulement de l'opération. Les scellés sont apposés au moyen d'une ficelle ou d'une bande frappée du sceau de l'autorité qui a réalisé l'opération. Le bris des scellés est sanctionné par l'article 434-22 du code pénal (deux ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende).



2 Le Parquet examine la légalité des poursuites avant de lancer une procédure.
Il vérifie s'il existe un élément légal (texte législatif ou réglementaire prévoyant l'infraction), matériel (réalité de l'infraction commise) et la réalité de l'intention. Il vérifie qu'il n'y a pas prescription de l'action publique (trois ans pour les délits et un an concernant les contraventions) ou que la chose n'a pas déjà été jugée dans le cas d'une infraction instantanée (abattage d'arbres par exemple) ou continue (défaut de permis de construire).

Les infractions continues sont celles qui perdurent un certain temps. L'infraction ne cesse qu'à la fin de la période pendant laquelle elle est commise et le délai de prescription ne commence à courir qu'à partir de ce moment là. Ainsi, pour une construction sans permis, le délai de prescription ne coure qu'à partir de la date d'achèvement des travaux. Cela ne concerne pas les infractions successives (comme par exemple le stationnement des caravanes pour une période de plus de trois mois). Pour celles-ci, le délai de prescription débute quand la situation délictueuse prend fin.

3 Le Parquet examine l'opportunité d'engager des poursuites (s'il y a plainte, avec constitution de partie civile, d'une Commune, d'un particulier, d'une association agréée, le Procureur doit poursuivre).
Le Procureur peut décider de poursuivre, de demander une enquête préliminaire, de classer l'affaire sous conditions ou de classer le dossier. Un dossier d'information documenté, avec des précisions sur l'attitude des contrevenants (obstacle au droit de visite, récidive,...) et avec des propositions de sanctions ou de mesures de restitution aidera le Procureur à prendre sa décision.

4 Le dossier est classé sans suite lorsque l'infraction est insuffisamment caractérisée, que l'auteur de l'infraction n'est pas identifié, qu'il y a irresponsabilité de l'auteur de l'infraction ou que la situation a été régularisée.

5 Si le Procureur décide de poursuivre, l'action publique sera mise en mouvement et une audience aura lieu qui aboutira à un jugement. Le prévenu sera relaxé ou condamné. Dans ce dernier cas, les peines seront prononcées sous la forme d'une amende et/ou de l'établissement de mesures de restitution avec la fixation d'un délai et d'une astreinte (somme fixée par le tribunal à payer par jour de retard lorsque le délai est expiré).

6 Les mesures de restitution peuvent correspondre à la démolition des ouvrages incriminés, la remise en état des lieux ou leur mise en conformité. Dans ce dernier cas, la Juridiction pourra ajourner le prononcé de la peine.
Il est toujours conseillé de demander auprès du Juge une astreinte, moyen fort de pression. Le Juge accordera un délai dans lequel la mesure de restitution doit être appliquée. Passé ce délai, une astreinte sera appliquée, qui peut atteindre au maximum 75 euros par jour.

Les voies de recours peuvent être exercées en faisant notamment appel du jugement : opposition, lorsque la Juridiction a rendu la décision par défaut, ou pourvoi en cassation, lorsqu'on estime qu'il y a erreur de droit. Pendant ce délai de recours, le jugement ne peut être exécuté.



Lorsque la peine est définitivement prononcée, les sanctions peuvent être exécutées :

- l'amende pénale est recueillie par le Percepteur au profit de l'Etat.

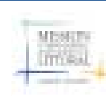
- la liquidation de l'astreinte et l'exécution de mesures de restitution reviennent au Maire et au Préfet.

Selon l'article L480-9 du Code de Procédure pénale, " si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le Maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de justice ". L'autorité compétente aura auparavant tenté de recouvrer les astreintes, mais parfois il y aura une certaine urgence à entreprendre l'exécution de la décision. Il faudra, dans tous les cas, penser au relogement en cas d'habitation principale.

Une Commune qui met en recouvrement ces astreintes fait jouer un moyen de pression efficace pour obtenir des démolitions. Surtout dans le cas d'extensions illégales.

En plus, les astreintes rentrent dans le budget communal. Or, si l'Etat se substitue à la Commune pour le recouvrement des astreintes, c'est l'Etat qui les récupère.

Faire exécuter une condamnation obtenue parfois après plusieurs années de procédures est un gage donné aux Parquet et Juge que la Commune mène bien une action cohérente. Cela donne un réel poids aux actions en cours ou futures.





La résorption des cabanes sur la Commune de Leucate



Historique du développement

Les cabanes se sont développées à Leucate dans les années 1960-70, à l'époque de la Mission Racine. Elles appartenaient essentiellement à des amateurs de voile venant d'Europe du Nord, pour la plupart, et pratiquant sur l'étang ou sur la mer, face à l'île des Coussoules. Les cabanes ont été bâties sur des parcelles privées, vendues par les viticulteurs locaux.

Situation avant action

Il y a eu plus d'un millier de cabanes installées en majorité sur le plateau de Leucate. Elles étaient utilisées essentiellement de façon saisonnière, ce qui représentait, en période de forte affluence, 3000 personnes installées sur le plateau.

Les rejets d'eaux usées non traitées gagnaient très rapidement l'étang, avec des conséquences très néfastes sur la production piscicole et ostréicole de l'étang. En 1994, la Commune a perdu son pavillon bleu.

Outils de résorption utilisés

Dès 1995, les élus ont décidé de traiter le problème de la cabanisation et de ses conséquences sur le milieu naturel et les activités économiques.

Plusieurs "politiques" ont été mises en œuvre :

- la protection et l'amélioration de la qualité de l'eau de l'étang de Salses-Leucate ;
- l'inscription au titre des sites (loi du 2 mai 1930) du plateau de Leucate ;
- la préemption des parcelles cabanisées par le Conservatoire du Littoral, la Commune et la SAFER ;
- la verbalisation des infractions ;
- l'utilisation du Fond de Gestion de l'Espace Rural pour redynamiser l'activité agricole sur le plateau ;
- un arrêté municipal interdisant le camping sous toutes ses formes sur la Commune, en dehors des campings ;
- la création d'un parc résidentiel de loisirs pour "reloger" les cabaniers. Cette solution de remplacement ne satisfait néanmoins pas les cabaniers, qui ont donc progressivement abandonné le secteur.



Difficultés rencontrées

De nombreux conflits à gérer avec les cabaniers, les ostréiculteurs, les commerçants...

Durée de la procédure

De 1995 à nos jours, soit 10 ans environ.

Organismes associés

DDE
Conservatoire du littoral,
SAFER,
Agence de l'eau

Résultats obtenus à ce jour

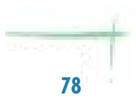
Il ne reste plus qu'une centaine de cabanes aujourd'hui et leur régression est constante.

Poursuite de l'action

Les nouvelles dispositions de la loi sur l'eau (notamment en matière d'assainissement non collectif) devraient permettre de régler plus rapidement le problème des dernières cabanes. En effet, les SAGE seront rendus opposables aux tiers. L'argument " assainissement non aux normes " pourra être utilisé.

Personne ressource

M. Roger MEYNIER,
Adjoint délégué à l'urbanisme,
Commune de LEUCATE.





Le stationnement des caravanes, les structures collectives de camping



Stationnement des caravanes

Suivant l'article R443-3 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones, pour les motifs indiqués à l'article R443-10, c'est-à-dire pour atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Lorsque le stationnement n'est pas interdit et conformément à l'article R443-4 du Code de l'Urbanisme, tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention, par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente. L'autorisation est accordée pour une durée maximum de trois ans renouvelable. Des prescriptions spéciales peuvent être imposées et, lorsque plusieurs caravanes sont regroupées sur la même parcelle, la justification d'équipements sanitaires ou la réalisation de travaux de viabilité peut être exigée.

Terrains de camping

Article R443-7 du Code de l'Urbanisme : *"Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé*".

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le Plan Local d'Urbanisme. Ils respectent les dispositions de la Loi littoral relatives à l'extension de l'urbanisme et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L146-4 du Code de l'Urbanisme.

Parcs résidentiels de loisirs

Le Parc résidentiel de Loisirs permet de mettre à disposition de particuliers des parcelles sur lesquelles sont disposées des habitations légères de loisirs dont la surface ne dépasse pas 35m^2, afin d'échapper au champ d'application du permis de construire. L'implantation isolée des habitations légères de loisirs constitue une infraction.
Le Parc résidentiel comprend des équipements communs et il est soumis à une gestion commune. Son ouverture n'est autorisée qu'après achèvement des travaux. Les normes d'équipement minima communes aux parcs résidentiels de loisirs ont fait l'objet d'un arrêté du 18 décembre 1980 mentionnant la



densité à l'hectare, l'équipement des parcelles, l'aménagement des voiries, les normes de sécurité, les équipements communs et les espaces verts.

Il est à noter qu'une circulaire du 13 mars 1981 mentionnait déjà : *"il importe ...de soutenir les initiatives conduisant à un accroissement sensible des capacités d'accueil, notamment dans les zones littorales, sans pour autant négliger les zones rurales dont l'essor touristique sera ainsi amplifié. De la même manière, il convient de faciliter l'installation des habitations légères de loisirs, par l'ouverture des parcs résidentiels, spécialement conçus pour éviter l'implantation dispersée de cet habitat et la détérioration des sites. Ces préoccupations doivent conduire en particulier à réserver les espaces nécessaires dans les documents d'urbanisme"*. La loi littoral est venue apporter un bémol à ces initiatives.

ARTICLE R444-3 DU CODE DE L'URBANISME

"Les habitations légères de loisirs ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes :

- *dans les terrains de camping et caravanage permanents autorisés conformément à la réglementation applicable à ce mode d'hébergement, à la condition que le nombre d'habitations légères de loisirs soit inférieur à trente-cinq ou à 20% du nombre d'emplacements ;*

- *dans les terrains affectés spécialement à cet usage ; dans ce cas, le terrain fait l'objet d'une autorisation d'aménager délivrée dans les formes et les délais mentionnées aux articles R. 443-7-1 à R. 443-8 et qui impose la réalisation par le constructeur d'installations communes dans les conditions définies par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme ;*

- *dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agrées, conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement, quel que soit, le nombre des habitations légères".*

A retenir

- Selon l'article L146-5 du Code de l'Urbanisme, ces structures collectives doivent être installées dans des secteurs prévus à cet effet dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune et, en tout état de cause, respecter la loi littoral.

- Les structures collectives, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, doivent être pourvues d'équipements communs et doivent faire l'objet d'une gestion collective. C'est ce qui rend difficile la régularisation des cabanes par le biais de ces structures, car les équipements collectifs et la gestion collectives sont généralement très mal acceptés.

- La création d'une structure collective de camping peut s'effectuer par la location des parcelles par la Commune, par la signature de baux de 99 ans, par la vente des parcelles sans les installations communes ou encore par la vente des parcelles et des installations communes avec création d'un syndic. Tout ceci est extrêmement difficile à mettre en œuvre, lorsque cela concerne le maintien sur place des cabanes.

Voir aussi : *La réglementation liée aux constructions*. **Fiche 26**



La législation applicable aux caravanes, mobil-homes, HLL



Caravanes

L'article R443-2 du Code de l'Urbanisme considère comme caravane le véhicule ou l'élément du véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction. L'Etat considère, dans une circulaire du 20 octobre 1972, que toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction, mais que l'auvent rigide accolé à la caravane et indépendant au niveau de sa structure est assimilé à une habitation légère de loisir.

Résidences mobiles de loisirs

(mobil-homes)

Seuls les terrains de camping permanents et les parcs résidentiels de loisirs peuvent accueillir des mobil-homes. La norme AFNOR S56-410 définit la résidence mobile de loisirs de la façon suivante :

- véhicule de loisirs habitable et transportable livré complet et prêt à l'usage,
- d'une superficie inférieure à 40m^2,
- pour une occupation temporaire ou saisonnière,
- qui ne satisfait pas aux exigences pour la construction ni pour l'utilisation de véhicules routiers,
- et qui conserve en permanence ses moyens de mobilité, ceux-ci étant constitués par ses roues et sa barre de traction.

Habitations légères de loisirs

Article R444-2
Code de l'Urbanisme

"sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du présent code, les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du Code de la construction et de l'habitation".

Article R422-2
Code de l'Urbanisme

"sont exemptés de permis de construire les travaux consistant à implanter, dans les conditions de l'article R-444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m^2 de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure".

Article R422-3
Code de l'Urbanisme

"...une déclaration de travaux est présentée par le propriétaire du terrain, son mandataire ou la personne ayant qualité pour exécuter les travaux".



A retenir

Tout ce qui ne peut être considéré comme une caravane, un mobile home ou une habitation légère de loisir est considéré comme une construction et nécessite un permis de construire avant installation. Par exemple, une caravane ou un mobil-home qui a perdu ses moyens de mobilité est considéré comme une construction.

Les mobil-homes et les habitations légères de loisir ne peuvent être implantés en dehors des structures collectives prévues à cet effet.

Voir aussi : *le stationnement des caravanes et les structures collectives de camping,*

Fiche 33



La création d'une zone U ou AU



Dans quel but ?

Créer une nouvelle zone urbaine, qui sera plus ou moins équipée en fonction des choix de la Collectivité et pour laquelle certaines taxes pourront être récoltées.

Améliorer la qualité paysagère du secteur, en produisant un règlement adapté et une charte paysagère et architecturale. Fiche 36

Comment faire ?

Réviser le Plan Local d'Urbanisme.

Création d'une zone constructible U
Suivant l'article R123-5, peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il faut donc équiper ou achever d'équiper le secteur en matière de réseaux et d'espaces publics et permettre la création de lotissements ou/et de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou/et de Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ou/et de structures collectives de camping...

Création d'une zone AU
Suivant l'article R123-6, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les

Article L. 146-4 Code de l'Urbanisme

Cet article précise que, pour les Communes littorales, "l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan d'occupation des sols, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau."

Les zone U ou AU peuvent concerner des secteurs déjà "construits", mais dont les équipements sont insuffisants, ce qui provoque une sorte de sous-urbanisation, avec un impact paysager peu valorisant pour la Commune.



conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (de type lotissement ou ZAC), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Toutefois, dans les Communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer et qui ne sont pas couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable, le Plan Local d'Urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes, soit avec l'accord du Préfet donné après avis de la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la Chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la Commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les Communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente, pour la Commune, la modification ou la révision du plan.

Cela ne concerne pas les Communes du littoral du Languedoc-Roussillon, qui sont toutes couvertes par un SCOT.

Comment faire ?

Procédure traditionnelle de révision de PLU, programme de travaux si nécessaire.

Qui peut le faire ?

Par l'intermédiaire d'un Bureau d'études spécialisé ou à l'aide des Services de l'Etat.

Atouts

Permet d'aménager un secteur, en neutralisant notamment les risques de pollution et en aménagement des voies d'accès pour les véhicules de secours.

Permet de récolter l'ensemble des taxes foncières sur le bâti, taxe d'habitation, taxe locale d'équipement ou sur voirie nouvelle au moment du permis de construire.

A mentionner

L'effort financier fourni par les occupants des cabanes est largement compensé par la plus value nouvelle générée en régularisant le secteur et par la possibilité de transmettre un patrimoine légal.



FAIBLESSES

Coût faramineux pour les Collectivités concernant les travaux d'aménagement qui seraient nécessaires, réseau d'assainissement, eau potable, aménagement de voiries, etc. qui ne seraient pas forcément compensés par les taxes.

Accélération de la " durcification " des cabanes rendant le secteur totalement urbain et augmentant le taux d'occupation, ce qui induit des équipements publics complémentaires.

Les Communes disposant de peu de terrains urbanisables préfèrent les réserver à de nouvelles opérations d'extension de l'urbanisation.







Les prescriptions architecturales et paysagères



De quoi s'agit-il ?

Certains sites protégés par la loi du 2 mai 1930 (sites inscrits ou classés) sont malgré tout cabanisés, ce qui va à l'encontre des objectifs de protection paysagère. On peut définir, sur un site, des recommandations architecturales et paysagères assorties d'un programme d'entretien, de restauration et de valorisation. Ces recommandations peuvent être directement intégrées, en cas de besoin, dans le document d'urbanisme.

Dans quel but ?

Les objectifs sont multiples, car cette opération peut permettre de :
- disposer d'un outil de gestion d'un site particulièrement sensible et fragile ;
- maintenir la qualité architecturale et paysagère d'un site remarquable et sur lequel la cabanisation est ancienne et construite en dur ;
- permettre aux habitants de s'approprier le projet en les associant très tôt aux réflexions et donc de mieux respecter ces prescriptions.

Comment faire ?

La réussite d'une telle opération repose sur une concertation forte entre les différents acteurs et les habitants des cabanes. La rédaction des prescriptions peut être conduite par des architectes et/ou des paysagistes.

Après adoption du cahier de prescriptions, il faut veiller à ce qu'elles soient effectivement appliquées.

Atouts

La possibilité d'obtenir des aides financières (DIREN) et l'assistance du *CAUE* *Fiche 37* pour réaliser un cahier de prescriptions architecturales et paysagères dans un site protégé.

La préservation et la valorisation du site protégé et l'appropriation du document par les habitants.

La possibilité, pour les occupants des cabanes, de réaliser une auto-surveillance de leur site.

Faiblesses

Cela apporte une certaine légitimité aux cabanes et la surveillance du site ne doit pas se relâcher.
`

Qui peut aider ?

La **DIREN** Languedoc-Roussillon
Le **CAUE** du Département (le CAUE de l'Hérault a déjà lancé une démarche de ce type)
Le **SDAP**
La **DRAC**







Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

Les Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement sont des associations créées par la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, qui assurent des missions de sensibilisation et de communication dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, de l'environnement et du paysage, autant auprès des Collectivités publiques que des particuliers.

Il existe un CAUE par Département. Ils interviennent également en milieu associatif, scolaire et plus généralement auprès du grand public. Un CAUE peut intervenir dans des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage publique et la constitution de chartes paysagères et architecturales concernant certains secteurs cabanisés.

Expériences existantes

Cahiers de prescriptions paysagères et architecturales pour les zones cabanisées de l'Arnel, du Roc et de Mauguio, réalisé par le CAUE de l'Hérault, en partenariat avec les Communes concernées et la DIREN.

Personne ressource

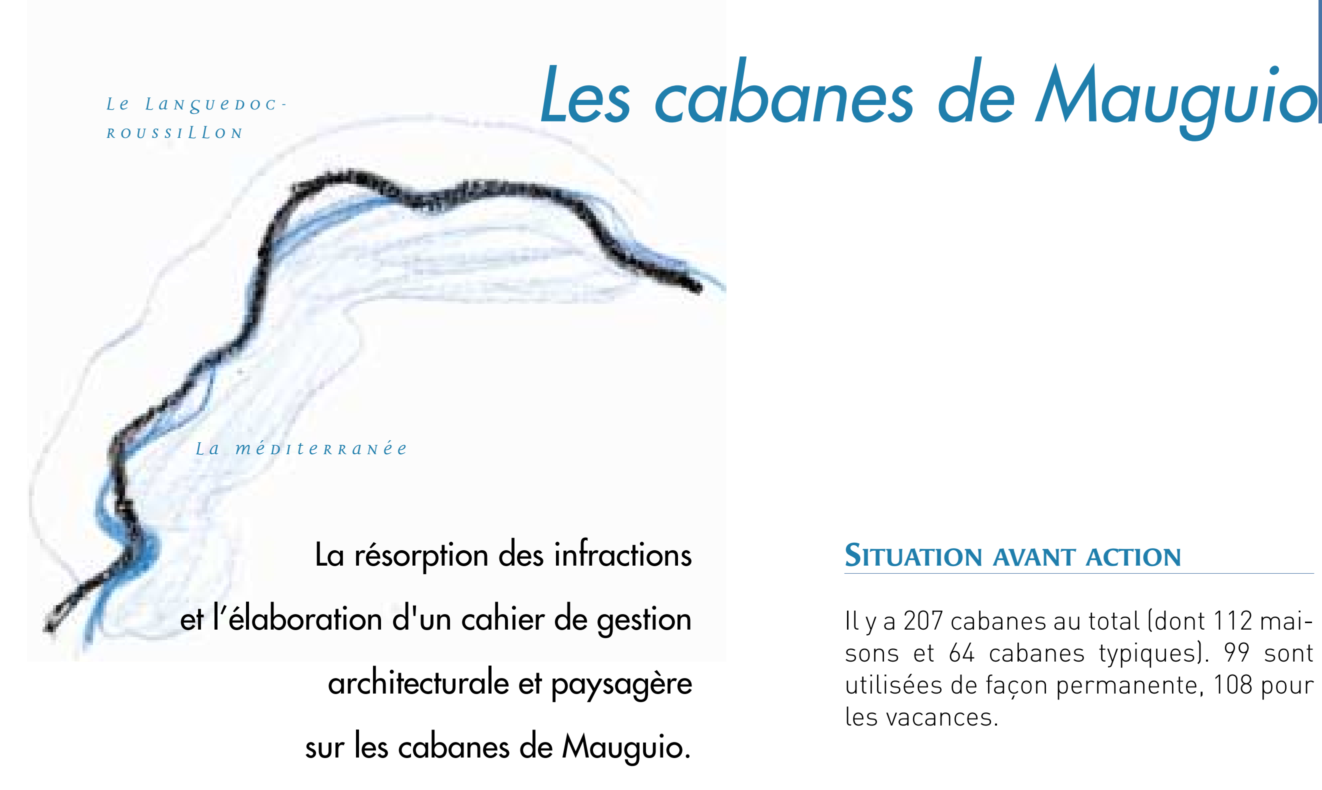
Michèle BOUIS
Directrice adjointe du **CAUE** de l'Hérault
CAUE de l'Hérault
19, rue Saint Louis
34000 Montpellier
Tél : 04 99 133 700
aueherault@caue34.fr

Le CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement





Les cabanes de Mauguio



La résorption des infractions et l'élaboration d'un cahier de gestion architecturale et paysagère sur les cabanes de Mauguio.

Historique du développement des cabanes

Le cabanon fait partie de l'histoire et de la culture des Melgoriens. Autrefois, chaque famille possédait son cabanon pour se rendre à la chasse, à la pêche ou pour les pique-niques dominicaux.

Vers les années soixante, cette utilisation s'est un peu transformée. De nouveaux arrivants ont installé des caravanes, des mobil-homes et les ont aménagés peu à peu. En même temps, les cabanes traditionnelles ont été aménagées et rendues plus confortables, le secteur du Salaison a même bénéficié de l'alimentation électrique. Certains cabanons sont devenus des villas vastes et confortables.

La cabanisation a continué à évoluer ainsi jusqu'en 1998.

Situation avant action

Il y a 207 cabanes au total (dont 112 maisons et 64 cabanes typiques). 99 sont utilisées de façon permanente, 108 pour les vacances.

Outils de résorption utilisés

L'objectif de l'action engagée consistait à résorber les infractions et à enrayer la dégradation écologique et paysagère des berges de l'étang de l'Or, qui allait à l'encontre du caractère pittoresque et de l'intérêt patrimonial du site. Rappelons que les cabanes de Mauguio sont incluses dans le site classé de l'étang de l'Or.

Plusieurs outils ont été utilisés

La répression

Une campagne de verbalisation systématique a été conduite par la DIREN et la Police municipale de Mauguio. La majorité des procès verbaux d'infraction ont permis d'aboutir, au terme de la médiation pénale, à une solution amiable, favorable au site. Quelques démolitions partielles ont également été réalisées. Pour mener à bien cette opération, un comité de pilotage co-piloté par le Maire de Mauguio et la DIREN et comprenant les principaux acteurs du territoire, dont les associations locales, a été créé.



L'élaboration par le CAUE de l'Hérault d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères
promouvant les pratiques valorisantes pour le site et cofinancé par la DIREN, la Commune et le CAUE.

La préemption foncière
un schéma d'action foncière avec la définition de zones de préemption a été élaboré en faveur de la Commune, la SAFER, le Conservatoire du Littoral et le Département (AFDH).

Difficultés rencontrées

Des relations parfois conflictuelles avec des particuliers se sentant au-dessus des lois.

Lors des ventes, le droit de préemption s'exerce difficilement, en raison du coût trop élevé des parcelles cabanisées.

Certaines transactions de parcelles cabanisées peuvent être incontrôlables.

Durée de la procédure

Depuis 1998, soit six ans environ.

Organismes associés

Parquet de Montpellier
Mairie de Mauguio
DIREN Service Aménagement, Sites, Paysage, Nature
CAUE de l'Hérault
DDE de l'Hérault
SDAP de l'Hérault
SMNLR

Résultats obtenus à ce jour

Quelques démolitions partielles réalisées. Assistance architecturale par le CAUE auprès des particuliers.

Poursuite de l'action

Cette opération expérimentale a vocation à être généralisée à l'ensemble des Communes du pourtour de l'étang de l'Or.

La Commune, la SAFER, *Fiche 9*
le Conseil Général *(Département)* *Fiche 14*
et le *Conservatoire du Littoral* poursuivent *Fiche 15*
leur politique d'acquisitions foncières.

Qui peut aider

DIREN
Service Aménagement, Sites, Paysage, Nature

CAUE *Fiche 37*





Les taxes et redevances

Taxe sur le foncier non bâti

La taille des parcelles concernées étant souvent faible, le montant de cet impôt est insignifiant ou non réclamé par les Services fiscaux.

Taxe sur le foncier bâti

Cette taxe est applicable à partir du moment où le foncier bâti a été relevé par le service des impôts et cadastré.

Taxe d'habitation

Cette taxe n'est activée que si la taxe foncière l'est.

Participation pour création de voies nouvelles

Cette taxe est applicable après délibération du Conseil municipal pour la réalisation d'une voie à créer ou à agrandir. Le fait générateur est le permis de construire et ce dans le périmètre de 80 m de la voie à créer.

Redevance pour service rendu

Il s'agit d'une somme que l'on peut demander à des usagers en vue de couvrir les charges d'un service public déterminé qui sert l'intérêt général, comme le ramassage des ordures ménagères (à condition que la Commune n'ai pas choisi la taxe d'enlèvement des ordures ménagères), l'entretien des voiries, l'assainissement, etc. Il faut qu'il y ait une corrélation entre le montant de la redevance et le coût réel du service, même si le prix peut avoir été fixé de façon approximative. En général, ce type de prélèvement est mieux accepté, car il a un lien direct avec le service rendu.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

C'est une imposition définie par les articles 1520 à 1526 du Code général des impôts. Elle porte sur les propriétés soumises à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Elle n'est donc pas applicable aux cabanes où la taxe foncière est rarement perçue, vu le caractère illégal des installations.



Taxe Locale d'Equipement

Elle est récoltée lors du dépôt de permis de construire. Ceci est possible lors de la régularisation des installations dans des secteurs prévus à cet effet. Dans ce cas, la Commune aura prévu des aménagements qu'elle aura financés.

Ce coût sera compensé par la TLE puis les taxes foncières et d'habitation. A noter que, dès la régularisation des constructions, les propriétaires bénéficieront d'une plus value (on peut compter au minimum sur le doublement de la valeur du terrain), qui sera finalement peu grevée par le paiement des taxes.

Taxe de séjour

Elle ne peut pas être perçue, car elle est demandée aux locataires hébergés dans des hôtels ou des villages de vacances. Cette taxe est perçue par l'intermédiaire du loueur, qui la reverse au Receveur municipal.



Le transfert des cabanes



Qui peut le faire ?

La Commune

Atouts

Mieux gérer le départ des occupants, en proposant un secteur légal qui aurait une valeur ajoutée et qui serait transmissible pour les cabaniers.

Faiblesses

L'aménagement de nouveaux secteurs pour transférer les occupants des cabanes a un coût. Si les nouveaux terrains sont trop chers, cela ne permettra pas un échange " équitable " aux yeux des cabaniers et ceux-ci ne se déplaceront pas.

A la longue et pour récupérer une partie du coût des investissements, les parcelles seront proposées à de nouveaux occupants.

Non seulement les occupations illicites seraient maintenues dans les secteurs actuels, mais, pour finir, globalement, le nombre de cabanes augmenterait sur la Commune.

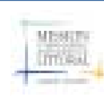
Enfin, les Communes préfèrent souvent réserver leurs zones constructibles à de véritables opérations urbaines.

Dans quel but ?

Libérer des secteurs occupés illégalement, tout en proposant un nouvel emplacement légal et aménagé qui serait vendu en priorité aux occupants des cabanes.

Comment faire ?

Les secteurs cabanisés font tout d'abord l'objet d'une opération de résorption par acquisition à l'amiable, préemption ou expropriation. Dans le même temps, la Commune aménage une zone autorisée qui sera mise à disposition des personnes transférées, moyennant une diminution du prix correspondant au rachat de leur parcelle.





La responsabilité de la Commune et de l'État



Obligation des Communes

Article L.480-1 Code de l'Urbanisme

"Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L.160-1 et L.480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal".

La détection de l'infraction est un pouvoir des Maires, renforcé dans le cadre de la décentralisation.

Ce sont des actes de Police.

Pouvoir du Préfet

Le Préfet n'est pas dessaisi lorsque la Commune dresse le PV et vice et versa. Ce sont des pouvoirs parallèles. Toutefois, le pouvoir du Préfet est le plus souvent un pouvoir de substitution, lorsque la Commune ne poursuit pas l'infraction.

Il faut donc travailler en étroite concertation, en tenant compte de l'avis des autres personnes assermentées, telles que les Inspecteurs des sites classés.

Ce travail en réseau ne peut que donner du poids et de la cohérence aux procédures engagées.

Les risques encourus par les Communes pour non-action

Des recours peuvent être déposés contre les Communes devant le Tribunal administratif, pour refus de dresser procès verbal.

Deux actions sont alors possibles :

le référé conservatoire

Action rapide, pour demander au Tribunal administratif une injonction à la Commune qui refuse de dresser procès verbal.

l'action en responsabilité

Mise en cause de la responsabilité de la Commune parce qu'elle n'a pas voulu agir dans une affaire.

> La Commune engage
> sa responsabilité
> si elle ne fait rien



FICHE 42



Le droit de visite et la notion de domicile



Le droit de visite

Il est prévu par l'article L 460-1 du Code de l'Urbanisme et permet de détecter une éventuelle infraction.
Ainsi, "le représentant de l'Etat dans le département, le Maire ou ses délégués ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés peuvent à tout moment visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant deux ans". Une infraction peut être constatée après l'expiration du délai de deux ans, sur le fondement de l'article L 480.1 pour engager une procédure pénale.

Le droit de visite doit s'exercer dans le respect du domicile privé de la personne. Si l'occupant s'oppose au droit de visite, l'agent doit le constater par procès-verbal et transmettre celui-ci au Parquet. L'obstacle au droit de visite est réprimé par l'article L480.12 du Code de l'Urbanisme et peut être sanctionné par une amende, voire même une peine d'emprisonnement. Mais, de même, la violation de domicile est réprimée (article 432-8 du Code Pénal) et, avant de pénétrer dans le domicile, l'agent verbalisateur doit rechercher l'accord (de préférence écrit) de l'occupant et le mentionner dans son procès-verbal



La notion de domicile

La Convention européenne des droits de l'homme indique que le respect du domicile est une liberté fondamentale. Nul ne saurait donc être privé de ce droit, sauf si la loi en dispose autrement. Le domicile désigne le lieu où la personne a son établissement principal et tout lieu où elle a le droit de se dire chez elle, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux.

Les personnes morales comme les personnes physiques sont susceptibles d'avoir un domicile. Le domicile est considéré comme tel lorsque la construction a commencé à être habitée ou est en mesure de l'être. Même momentanément vide pour cause de travaux, une construction est considérée comme domicile.

De même, une tente, une caravane ou un abri de camping est considéré comme un domicile.

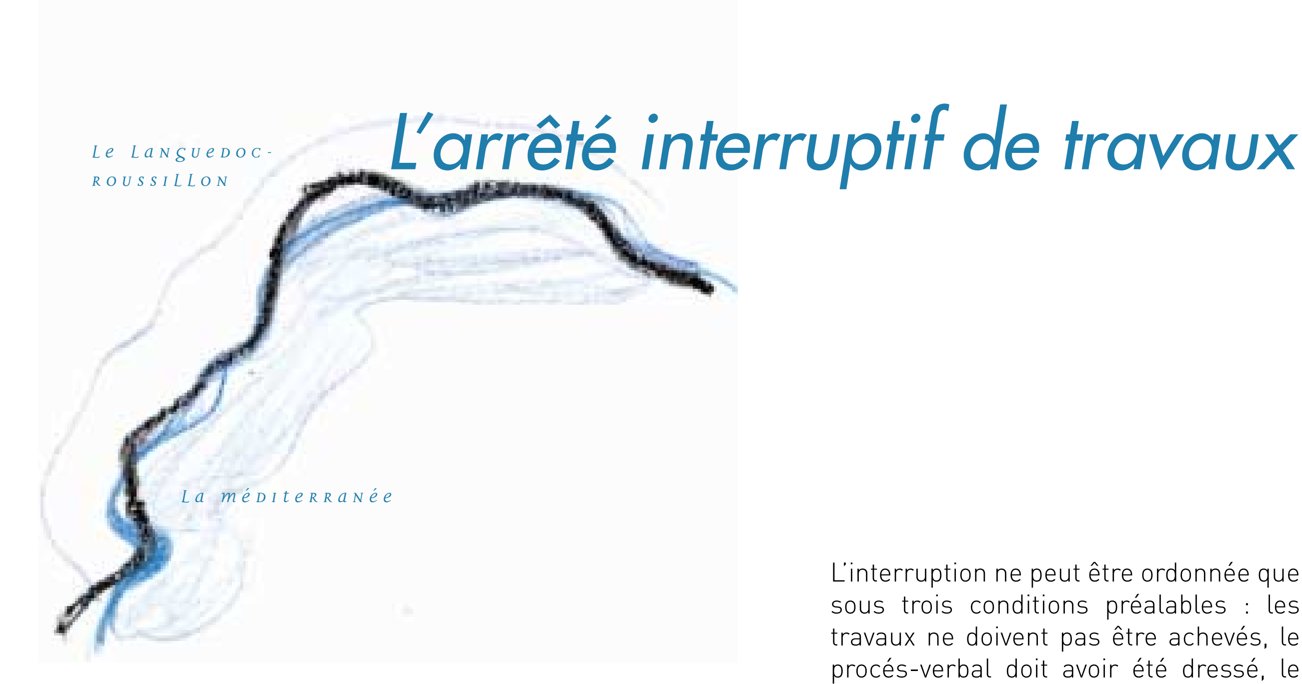
La notion de domicile englobe l'ensemble des dépendances comprises dans une même clôture, comme le jardin, la cour, le garage, le balcon, l'atelier...

Obstacle au droit de visite

L'agent signale l'infraction au Code de l'Urbanisme à la Gendarmerie ou à la Police, qui effectuera la constatation. Si l'occupant continue à refuser l'entrée de son domicile, l'Officier de Police informera le Procureur, qui saisira le Juge d'instruction.

Le Juge d'instruction peut ordonner une visite domiciliaire en délivrant une commission rogatoire. Seule la présence de l'occupant et celle de deux témoins est nécessaire.





L'arrêté interruptif de travaux

Selon l'article L 480-2 du Code de l'Urbanisme, l'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du Ministère Public agissant à la requête du Maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations agréées de protection de l'environnement, soit même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué dans les 48h. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours qui n'a donc pas d'effet suspensif.

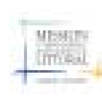
L'interruption ne peut être ordonnée que sous trois conditions préalables : les travaux ne doivent pas être achevés, le procés-verbal doit avoir été dressé, le jugement ne doit pas être rendu. Il doit être notifié au contrevenant pour lui être opposable et transmis au Procureur de la République. L'entreprise responsable des travaux doit également en être informée, puisque son matériel risque d'être saisi.

Le Maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux et/ou à l'apposition de scellés.

L'apposition des scellés peut nécessiter l'accès à un domicile, auquel cas l'accord de l'occupant est nécessaire *(Le droit de visite)*. Les représentants de la Gendarmerie ou de la Police devront être présents et un procés-verbal relatant le déroulement de l'opération sera rédigé. En pratique, l'apposition de scellés s'effectue à l'aide d'une ficelle ou d'une bande frappée du sceau de l'autorité qui a réalisé cette opération. Le bris des scellés est sanctionné par l'article 434-22 du Code pénal d'une peine de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.

Fiche 42

La saisie du matériel doit être précédée d'un inventaire précis mentionné dans un procés-verbal de saisie.



Conception ADEQUATES - avril 2005 - Photos Mission Littoral - SIEL - Patrick Lehr

Mission interministérielle d'aménagement du littoral Languedoc-Roussillon

19, rue de l'Ecole de Droit à Montpellier Tél 04 67 06 53 32 Fax 04 67 06 51 10
missionlittoral@languedoc-roussillon.pref.gouv.fr

